



THAMI KABBAJ

# AGIR

APPRENDRE • GAGNER PLUS • INVESTIR • RÉUSSIR

« Thami a un don rare pour enseigner aux autres comment créer leur propre succès financier. »

JACK CANFIELD

5 ans pour virer son patron,  
quitter son banquier  
et vivre la belle vie

● Éditions  
**EYROLLES**

## « La liberté financière est une décision que l'on prend dans sa vie. »

Voilà la mise en garde franche que Thami Kabbaj fait à ses lecteurs dès les premières pages de ce livre qui peut devenir votre nouveau compagnon de motivation au quotidien. Car si vous êtes prêt à vous engager pleinement sur le chemin de la liberté financière,

- personne d'autre que Thami ne pourra mieux vous accompagner durant ce voyage,
- et aucun autre livre qu'AGIR ne saura vous apporter les fondations solides dont vous avez besoin pour atteindre votre liberté financière.

Déjà auteur de deux best-sellers sur le trading, Thami vous dévoile dans ce livre les fondements de son système « AGIR ». Vous découvrirez le processus efficace pour virer votre patron, quitter votre banquier et vivre la belle vie.

### AU SOMMAIRE D'AGIR :

- Votre initiation à la liberté financière
- À la découverte de la première étape : apprendre
- Les meilleures stratégies pour commencer à gagner plus d'argent
- Comment investir intelligemment pour devenir libre financièrement en moins de 10 ans
- Toutes les clés pour réussir et vivre une vie extraordinaire tout en restant soi-même

## PLONGEZ-VOUS PLEINEMENT DANS CE LIVRE POUR EN RESSORTIR TRANSFORMÉ !

Thami Kabbaj avait tout réussi : études brillantes, trader à Londres avec un salaire de rêve, il se pensait indestructible. Mais le sort en décida autrement : du jour au lendemain il perd quasiment tout et se retrouve dans un petit studio minable, divorcé et papa d'un enfant qu'il ne peut voir qu'un week-end sur deux. Il décide alors de changer toute sa vie !

Aujourd'hui conférencier, agrégé d'économie, auteur de best-sellers et formateur, il œuvre pour démocratiser la liberté financière.

**Thami KABBAJ**

# **AGIR**

5 ans pour virer son patron, quitter son banquier et vivre la  
belle vie

● Éditions  
**EYROLLES**

Propriété de Isaac Rouamba <FB5160227-C175939-prod@customers.feedbooks.com>

Éditions Eyrolles  
61, bd Saint-Germain  
75240 Paris Cedex 05  
[www.editions-eyrolles.com](http://www.editions-eyrolles.com)

Mise en pages : IGS-CP, L'Isle-d'Espagnac

En application de la loi du 11 mars 1957, il est interdit de reproduire intégralement ou partiellement le présent ouvrage, sur quelque support que ce soit, sans autorisation de l'éditeur ou du Centre français d'exploitation du droit de copie, 20, rue des Grands-Augustins, 75006 Paris.

© Éditions Eyrolles, 2019  
ISBN : 978-2-212-57132-5

Propriété de Isaac Rouamba <[FB5160227-C175939-prod@customers.feedbooks.com](mailto:FB5160227-C175939-prod@customers.feedbooks.com)>

# Sommaire

**PRÉFACE**

**REMERCIEMENTS**

**BONUS INÉDIT**

**PRÉAMBULE**

**INTRODUCTION**

Pourquoi devenir libre financièrement ?

Si j'ai réussi à changer, vous aussi vous le pouvez

**AGIR : le processus le plus efficace pour devenir libre financièrement**

## **INITIATION À LA LIBERTÉ FINANCIÈRE**

Les trois dimensions de la liberté financière

Puis-je réellement démocratiser la liberté financière ?

Suis-je un vendeur de rêves ?

**CHAPITRE 1**

**À la recherche de la liberté financière**

Un parcours chaotique

Épisode 1 : le golden-boy

Épisode 2 : sauver ma peau et ne pas perdre mon fils

Épisode 3 : l'œil du tigre

Épisode 4 : la star de l'économie et du trading

Épisode 5 : n'attendez pas qu'il soit trop tard pour changer de vie

Épisode 6 : la liberté financière

Les leçons que j'ai tirées de mon parcours

**CHAPITRE 2**

**Pourquoi vous devez absolument devenir libre financièrement**

Pourquoi les riches sont-ils riches et les pauvres sont-ils pauvres ?

Les cinq grands dangers qui vous guettent

## **PREMIÈRE ÉTAPE : APPRENDRE**

### CHAPITRE 3

#### **Éliminer les fausses croyances, les blocages temporaires et accepter de changer**

Retour sur mon propre parcours

Ce que nous savons et ignorons en matière d'argent

Pourquoi beaucoup de personnes souffrent financièrement ?

Quels sont vos blocages par rapport à l'argent ?

Les principales croyances limitantes

Les clés d'un changement réussi

### CHAPITRE 4

#### **Le meilleur investissement au monde : la formation !**

Se former pour développer des compétences solides

Système d'apprentissage : la question du coût et le retour sur investissement

Pourquoi le gratuit risque de vous coûter très cher

Vous former auprès des meilleurs

Études de cas

## **DEUXIÈME ÉTAPE : GAGNER PLUS**

### CHAPITRE 5

#### **L'argent : le carburant de votre liberté financière**

L'épargne, seule option pour sortir de l'impasse salariale

Méto-boulot-dodo, sur quels leviers agir ?

### CHAPITRE 6

#### **Comment multiplier ses revenus par 5 ou par 10**

Les métiers à privilégier

Comment augmenter ses revenus ?

Savoir que vendre et comment

Vous fixer des objectifs

Votre temps, c'est de l'argent

Éliminez vos complexes et évaluez votre valeur

Il n'y a pas que l'argent dans la vie, vraiment ?

## CHAPITRE 7

### **Comment créer un mini-empire sur Internet (MEI) sans capitaux, sans salariés et sans même être un expert**

Créer une entreprise, un pari difficile ?

De quoi s'agit-il ?

Créer un MEI : la meilleure opportunité du millénaire...

Dans quel domaine créer un MEI ?

Les règles d'or pour gagner sa vie avec un MEI

Études de cas

## CHAPITRE 8

### **Booster ses revenus grâce au trading**

Choisir son courtier

Quel est le marché idéal en trading et quels produits travailler ?

Quel est l'« équipement » idéal du trader ?

Trader à domicile ou depuis une salle des marchés

Le trading, un métier à part entière qui s'apprend

Investissement boursier *versus* trading, comment choisir ?

## **TROISIÈME ÉTAPE : INVESTIR INTELLIGEMMENT**

## CHAPITRE 9

### **La meilleure stratégie pour devenir libre financièrement en moins de 10 ans**

Le salariat, piège ou passage obligé ?

Faites le point sur votre situation professionnelle avec le cadran de Kyosaki

La puissance des revenus passifs

Avec ou sans argent, il est nécessaire d'investir

Un système infaillible : le système CAR

## CHAPITRE 10

### **Devenir millionnaire grâce à la Bourse : un jeu d'enfant !**

Ce que vous allez apprendre

Pourquoi vous devez investir en Bourse, mais aussi et surtout apprendre à gérer votre argent

Mise en garde à l'encontre de l'industrie financière  
Quelques conseils en matière d'investissement boursier  
La stratégie ISM  
Devenir millionnaire grâce à la Bourse : les règles à suivre  
Étude de cas 1  
Étude de cas 2  
Le couple rendement/risques  
Bourse et krachs boursiers  
Comment mettre toutes les chances de votre côté  
Comment investir concrètement en Bourse  
Conclusion

## CHAPITRE 11

### **Devenir rentier avec l'immobilier même en démarrant de zéro**

Tout ce que vous devez savoir avant d'investir dans l'immobilier  
Capitaliser sur l'effet de levier  
Les meilleures stratégies immobilières  
Les clés pour réussir dans l'immobilier

## **QUATRIÈME ÉTAPE : VIVRE UNE VIE EXTRAORDINAIRE**

## CHAPITRE 12

### **Réussir sa vie et réaliser ses rêves**

Avoir une vision  
Il n'y a jamais de meilleur moment. Agissez aujourd'hui  
Combattre la peur, votre ennemi numéro 1  
La chance ne doit jamais faire partie de l'équation  
Développez une vision et une détermination puissantes  
Sortez de votre zone de confort  
Jouez sur deux forces antagonistes : la douleur et le plaisir  
Ayez la pêche !  
Entourez-vous de personnes positives  
Soyez performant et productif  
Modélisez les meilleurs  
Donnez du sens à votre vie

## **CONCLUSION**



## Préface

Je m'appelle Jack Canfield, cofondateur de la série de livres *Chicken Soup for the Soul*, président du groupe de formation Canfield et auteur de nombreux best-sellers du NY Times dont *Le succès selon Jack – Les principes du succès pour vous rendre là où vous souhaiteriez être*.

Thami est directeur général du TKL INSTITUTE et a passé plus de 20 ans dans l'industrie financière en tant que trader, analyste, trésorier et professeur d'économie...

Non seulement Thami a une expérience incroyable en tant que trader et investisseur, mais il a également un don rare pour enseigner aux autres comment créer leur propre succès financier.

En fait, le programme de coaching TKL LFA que Thami a conçu est aujourd'hui l'un des programmes les plus réussis sur la liberté financière dans le monde francophone avec des centaines de témoignages vidéo d'étudiants comblés.

Avant de connaître un tel succès, Thami a eu un parcours difficile.

Après un divorce douloureux, il s'est retrouvé dans une situation financière catastrophique, père d'un jeune enfant qu'il ne pouvait voir qu'un week-end sur deux.

Toutefois, il réussit à surmonter cette épreuve et débute une nouvelle carrière de professeur d'économie, il écrit plusieurs best-sellers et participe aux émissions de télévision les plus prestigieuses en France.

Thami pensait avoir échappé au pire, mais son combat était loin d'être terminé.

Fin 2009, Thami a frôlé la mort à deux reprises dans un tragique accident.

Après des mois de convalescence et de dépression, il a trouvé la motivation nécessaire pour quitter Paris et changer complètement sa vie.

En repartant de zéro, Thami travaille sans relâche pour rebondir. Il créera ensuite un programme de coaching unique et puissant sur la liberté financière qui s'inspire de son propre parcours personnel.

Il a complètement changé ses croyances en se fondant sur ses connaissances des principes de la réussite et les résultats qu'il a obtenus tant sur le plan personnel que professionnel ont été phénoménaux.

Ce qui est formidable chez Thami, c'est qu'en plus de ses connaissances approfondies dans les domaines de la finance, de l'investissement et de l'immobilier, il a une générosité et une énergie incroyables que l'on peut voir dans ses conférences et ses vidéos YouTube.

Thami pourrait prendre sa retraite dès maintenant s'il le voulait, mais il continue de travailler car il a pour mission d'aider un maximum de personnes à devenir libres financièrement.

Il est la preuve vivante que n'importe qui peut réaliser ses rêves en étant persévérant et en appliquant les principes du succès.

Alors si vous voulez créer un succès financier et personnel durable, je vous encourage à lire le livre AGIR pour entamer une meilleure vie dès aujourd'hui...

Jack Canfield

Propriété de Isaac Rouamba <FB5160227-C175939-prod@customers.feedbooks.com>

## *Remerciements*

C'est déjà mon septième livre et sans doute le plus important pour moi. Mais contrairement aux autres livres, je vais éviter de vous imposer une autre page de remerciements bateau du genre : « je remercie mes parents, ma femme, mes enfants et la planète entière... »

Ces personnes savent l'amour que je leur porte, notamment mon père qui nous a quittés trop tôt et qui était désespéré de me voir échouer lamentablement.

J'aurais tant voulu qu'il soit fier de son fils et lui rendre une infime partie de ce qu'il a fait pour nous.

C'est la raison pour laquelle ce livre et ces remerciements sont pour vous.

Je veux VOUS remercier d'avoir pris la décision d'AGIR.

Je veux VOUS remercier pour cette volonté de vouloir impacter le monde et de ne plus subir votre vie.

Je veux VOUS remercier car cela va tout changer dans votre vie mais aussi dans la vie des personnes que vous aimez.

Comme j'aime bien le dire sur ma chaîne YouTube, il faut AGIR LES AMIS...

## *Bonus inédit*

Pour vous remercier d'avoir acheté mon livre, j'ai décidé de vous offrir votre accès à ma formation AGIR !

Dans cette formation, vous découvrirez le processus en 4 étapes qui m'a permis de devenir libre financièrement et de vivre la vie de mes rêves.

Commencez par lire cet ouvrage, puis rendez-vous ensuite sur le lien ci-dessous pour faire valoir votre droit :

**<https://agir-le-livre.com>**

Propriété de Isaac Rouamba <FB5160227-C175939-prod@customers.feedbooks.com>

## Préambule

Avertissement : cet ouvrage ne va pas vous donner de formule miracle et je ne vous promets pas de devenir riche en moins de quatre semaines. Ce serait vous mentir. Par contre, cette méthodologie peut littéralement changer votre vie, comme c'est déjà le cas pour de nombreuses personnes qui suivent les formations de la TKL. J'ai pu assister à des transformations spectaculaires. Adopter un nouveau *mindset* a permis à de nombreuses personnes de réaliser des résultats époustouflants. J'en suis particulièrement fier.

À présent, j'ai envie de vous poser une question : voulez-vous dépendre toute votre vie d'une entreprise, d'un patron, de la conjoncture économique, de l'État ? Si vous avez répondu par la négative j'ai une excellente nouvelle à vous annoncer : la liberté financière (LF) vous permettra de ne plus dépendre d'une personne ou d'une institution toute votre vie...

Je vais partager avec vous mon cheminement et mon expérience concrète de ces 20 dernières années. Ce livre traite de la liberté financière, mais pas seulement. Mon ambition est de vous aider à vivre la vie de vos rêves, quel que soit votre âge ou votre milieu d'origine. Le plus important, c'est d'y croire mais surtout d'avoir la bonne approche...

Je vous préviens tout de suite et je vais être direct avec vous : la liberté financière n'est pas faite pour vous si vous êtes paresseux ou un doux rêveur, si vous n'acceptez pas de prendre des risques et si vous n'avez pas un minimum de motivation.

Pour devenir libre financièrement, vous devrez oser sortir de votre zone de confort et vous donner les moyens de votre réussite. Il n'y a pas de secret, vous devrez effectuer plus d'efforts que la moyenne, vous investir sensiblement plus que les autres.

Si vous acceptez de jouer le jeu, je vous promets que vous ne le regretterez pas et que les prochaines années seront sans doute les années les plus extraordinaires de votre vie.

Imaginez ce que serait votre vie si vous parvenez à atteindre la liberté financière.

Comment cela pourrait améliorer votre vie de famille, votre situation personnelle... Vous n'aurez plus à subir une hiérarchie plus ou moins agréable, vous n'aurez plus besoin de réveil... Je ne dis pas cela pour vous énerver, mais pour vous motiver et vous inciter à vous bouger les f...

Je ne sais pas quels sont vos rêves, mais je vais partager les miens avec vous :

- ne plus subir la politique injuste au sein d'une entreprise ;
- ne plus être obligé de perdre 2 heures par jour dans les transports pour aller travailler ;
- ne plus subir des collègues inintéressants ;
- vivre au soleil et dans l'endroit de mes rêves.

J'ai la chance d'avoir réalisé une grande partie de mes objectifs.

Oui, vous pourrez vous reposer par la suite. Ou pas. Encore une fois, vous êtes le seul maître de votre destin et c'est peut-être la plus belle chose de la liberté financière. Dans ce livre, je ne vais certainement pas vous vendre de rêve ni une formule miracle pour une simple et bonne raison : cela n'existe pas.

Si je vous ai déjà perdu, tant mieux. Je n'aime pas perdre mon temps avec les gens indécis. Pour devenir libre financièrement, vous devez avoir soif d'indépendance. Vous devez penser différemment de la masse. Vous devez oser prendre des risques. Cette quête de la liberté financière doit vous obséder jour et nuit car, encore une fois, il n'y a pas de secret. Les résultats que vous aurez seront proportionnels à l'intensité de votre investissement. Si je ne vais pas vous enseigner de formule miracle, rassurez-vous, je vais vous apprendre un processus puissant qui m'a permis de devenir libre financièrement. Ce processus est simple, mais d'une efficacité redoutable.

Ce n'est ni une recette miracle ni une martingale... Ce n'est pas non plus du rêve. C'est le même processus qu'ont utilisé de nombreux millionnaires qui ont démarré de zéro et qui ont construit des empires.

Beaucoup parmi vous sont sans doute sceptiques. J'ai envie de vous dire une chose : je sais que ce que je vous enseigne marche car je l'ai appliqué moi-même. Bien évidemment, il n'y a aucune garantie que ça fonctionne pour vous, mais votre avantage par rapport à moi c'est que vous allez capitaliser à partir de mon expérience. Vous n'aurez pas à subir mes doutes, les nombreuses questions que je me suis posées et bien évidemment, les incertitudes et la peur que j'avais par rapport à mon avenir financier. Ce livre vous donnera des fondations solides

et vous fera gagner de précieuses années.

Mon but, c'est de répondre à toutes vos questions. Un peu comme si j'étais votre confident ou votre mentor. Personne ne m'a appris concrètement comment devenir libre financièrement. Je ne savais même pas que c'était possible. J'ai donc procédé par tâtonnements. Aujourd'hui, je partage mes conseils et mon expérience par le biais de ma chaîne YouTube et j'ai créé TKL LFA, sans doute le programme le plus solide sur la liberté financière dans le monde francophone. Notre chaîne YouTube enregistre aujourd'hui des centaines de milliers de vues tous les mois et nous avons reçu des centaines de messages de personnes qui ont littéralement changé de vie en suivant mes conseils.

Avec ce livre, vous n'aurez plus de doutes sur la marche à suivre, car l'ensemble du processus et des techniques y sont décrits. Toutes les idées que je vais développer dans ce livre ont déjà fait leurs preuves. N'attendez pas de moi des théories complexes. Ça ne marchera jamais. Ce qui marche, ce sont des choses simples que vous pourrez appliquer dans la vie de tous les jours.

Pour m'adresser à vous, je vais utiliser un style direct comme si vous étiez un ami ou un abonné qui me suit sur YouTube et qui attend de moi des conseils sincères...

Cet ouvrage n'est en aucun cas un programme politique, ni même une énième bible qui vous promettra de devenir riche en deux mois et d'épouser miss Univers en prime. C'est un livre qui décortique point par point le processus le plus efficace pour devenir libre financièrement. Mon objectif est de permettre au plus grand nombre de ne plus subir leur vie.

Vous éviterez les erreurs qui m'ont coûté beaucoup d'argent, mais surtout du temps. Or, comme vous le savez, il est toujours possible de récupérer l'argent qu'on a perdu, mais pour le temps, c'est mission impossible.

Quel que soit votre âge, vos ambitions, votre niveau scolaire, votre salaire, votre profession, la liberté financière vous concerne. Et le plus important : vous pouvez l'acquérir en suivant la bonne méthode.

Très peu de personnes comprennent réellement l'argent et de nombreuses questions restent sans réponses :

- Que permet l'argent ?
- Combien faut-il gagner tous les mois pour devenir libre financièrement ?
- Pourquoi je n'arrive pas à gagner plus d'argent ?

- Comment investir son argent ?
- À quel âge faut-il investir ?
- Faut-il emprunter ?
- Quel est le pourcentage de son salaire qu'il faut épargner tous les mois ?

Je vais m'efforcer de répondre à toutes ces questions, mais je vous invite également à consulter ma chaîne YouTube et, pour les plus ambitieux, à suivre le programme de formation TKL LFA.

À ce sujet, je vous offre une formation gratuite. Pour cela, rendez-vous sur [Thami.net/LFA](http://Thami.net/LFA)

Propriété de Isaac Rouamba <FB5160227-C175939-prod@customers.feedbooks.com>



## Introduction

Beaucoup de personnes ont une vision erronée de la liberté financière et imaginent tout et n'importe quoi à son sujet. Récemment, un de mes fans sur Facebook m'a demandé si la liberté financière ne concernait que les pauvres ou les salariés. Je lui ai répondu que la liberté financière concernait chacun de nous, du plus riche au plus pauvre.

Il y a dans l'humanité une dimension à laquelle tout le monde aspire quelle que soit sa couleur de peau, sa religion, ses croyances : la liberté. L'histoire compte nombre de révolutions menées par les peuples pour se libérer des dictatures qui oppressent les pauvres gens au profit d'une petite caste de nantis.

Pensez-vous que les choses ont réellement changé depuis ? À votre avis, le monde actuel est-il plus juste et plus libre ? Je suppose que vous avez déjà la réponse.

Selon l'organisation non gouvernementale britannique Oxfam, en 2017, 82 % de la richesse mondiale créée s'est retrouvée dans les poches des plus riches de la planète qui représentent 1 % de la population<sup>1</sup>. Une minorité détient toujours le pouvoir financier pendant que la grande majorité doit se soumettre à la loi du marché en vendant son travail en échange d'un salaire. C'est ce salaire qui assure vos besoins primaires (se loger, se nourrir, etc.)...

Aujourd'hui chaque salarié (de l'ouvrier au cadre supérieur) est prisonnier d'un cercle vicieux qui ne s'arrête jamais. Il s'agit de la *rat race* (métro-boulot-dodo). Un salarié devra subir cette *rat race* pendant toute sa vie active avant de profiter d'une éventuelle retraite. Je dis bien « éventuelle », car vous pourriez appartenir à la génération qui ne prendra pas sa retraite avant 85 ans...

Nous avons troqué une soumission pour une autre et si les révolutions ont clairement changé la donne, sommes-nous vraiment libres aujourd'hui ? La vraie liberté est celle qui nous permet d'avoir le choix de bâtir la vie de ses rêves sans être dépendant du système. Et cette idée porte un nom : la liberté financière. C'est la seule à même de nous procurer une totale liberté de mouvement, la liberté de travailler ou non et enfin la possibilité de ne pas angoisser pour nos vieux jours.

Quel que soit notre âge, notre situation financière, nous voulons tous être libres et disposer de notre vie comme bon nous semble. L'objectif de ce livre est de vous permettre de maîtriser le processus pour y parvenir et de vous donner un plan d'action.

## **POURQUOI DEVENIR LIBRE FINANCIÈREMENT ?**

Tout simplement pour ne plus avoir à subir les aléas de la vie, la routine du « métro-boulot-dodo ». La liberté financière est sans doute la seule manière d'être serein sur son avenir financier, mais aussi sur celui de ses proches. La grande majorité des drames familiaux sont à l'origine des problèmes d'argent. Il ne faut pas le nier.

Vous devez prendre conscience que nous vivons actuellement dans un monde turbulent et de moins en moins sûr. Il ne faudra pas compter sur l'État pour assurer vos vieux jours et sécuriser votre liberté financière.

Vous devez de toute urgence vous préparer contre les grands dangers qui vous menacent dans les années à venir :

- le taux de chômage, qui va sans doute augmenter avec l'automatisation des tâches et le développement de l'intelligence artificielle ;
- la dette des États, qui ne cesse d'augmenter ;
- la mondialisation, qui va tirer les salaires vers le bas, même pour les professions les plus qualifiées. Vous serez en compétition avec une main-d'œuvre qualifiée et beaucoup moins chère dans les pays émergents ; si vous travaillez depuis un pays émergent, vous serez en concurrence avec les machines et l'intelligence artificielle ;
- la bombe à retardement des retraites : vous risquez de travailler jusqu'à 75 ans et plus pour bénéficier d'une retraite réduite à peau de chagrin ;
- si vous êtes jeune, vous faites partie de la génération la plus endettée de l'histoire de l'humanité et vous devrez subir le fardeau de la mauvaise gestion des générations précédentes. Vous allez payer pour les erreurs de vos aînés tout en subissant un marché du travail de plus en plus difficile.

Attention, mon but n'est pas de vous déprimer, bien au contraire. Je cherche avant tout à brosser un tableau réaliste de la situation actuelle, car cela prouve

qu'il y a urgence et que vous devez AGIR au plus vite. Seule la liberté financière, vous permettra de vous protéger efficacement contre ces périls.

Parler d'argent et de réussite financière est clairement un sujet délicat. Je sais que je ne vais pas me faire que des amis avec ce livre, mais j'ai la conviction qu'en l'écrivant, cela peut changer des vies et créer des déclics chez de nombreuses personnes qui ont été conditionnées à penser d'une certaine manière. Ce n'est pas de leur faute, car elles ont baigné dans une société qui les a conditionnées à penser ainsi. J'ai moi-même fait partie du troupeau pendant de nombreuses années. Je regardais avec un certain mépris les gens qui avaient de l'argent. Sans doute de la jalousie mal placée, mais surtout des croyances limitantes qui m'ont empêché de me libérer financièrement plus tôt.

## **SI J'AI RÉUSSI À CHANGER, VOUS AUSSI VOUS LE POUVEZ**

Il a fallu que je frôle la mort fin 2009 pour que je me rende compte que mon raisonnement était totalement faux et que je vivais une vie misérable du fait de ces croyances limitantes. Aujourd'hui, je ne me suis jamais senti aussi épanoui et aussi à fond dans tout ce que je fais. Et je peux vous dire que le fait d'avoir changé mes croyances y a beaucoup contribué.

J'espère que cet ouvrage vous permettra de changer de croyances, de ne plus avoir de complexes par rapport à l'argent, mais surtout de vous réaliser et de vivre une vie extraordinaire.

Je ne vais pas vous parler de théorie ici, mais de choses concrètes que j'ai mises en application et qui m'ont permis d'accéder rapidement à ma liberté financière. J'ai tâtonné pendant de nombreuses années, mais j'ai également énormément appris. Je vais revenir sur mon parcours, non pas parce que j'ai envie d'en parler, mais parce que j'ai la conviction que cela vous aidera à mieux comprendre mon cheminement intellectuel, ainsi que les déclics qui m'ont permis de changer.

Chaque parcours est unique et mon vécu ne sera pas forcément le vôtre, mais une chose est sûre : les erreurs et les règles du succès que j'en ai tirées sont universelles. Ce que vous allez apprendre de mes échecs et de mes succès vous permettra de gagner des années et ce sera un raccourci vers votre liberté financière.

Je compte sur vous pour AGIR massivement une fois que vous aurez lu ce livre.

AGIR, avant d'être un processus, est un nouvel état d'esprit et une envie de tout déchirer pour que les prochaines années soient les meilleures de votre vie.

AGIR vous donnera un plan, mais surtout vous prouvera que la liberté financière n'est pas un mythe. En le suivant, n'importe qui peut devenir libre financièrement. Vous n'aurez plus d'excuses après avoir lu ce livre car vous saurez que si vous ne réussissez pas ce n'est pas la faute de la société, ni de l'État, ni de vos parents, ni de vos professeurs. Vous serez le seul responsable de vos résultats financiers. Je ne vous dis pas que ce sera facile, mais si vous faites le nécessaire, rien ni personne ne pourra vous empêcher de réussir.

En écrivant ce livre mon but n'est pas d'obtenir le prix Goncourt, mais je suis convaincu que ce livre aidera bien plus de personnes à assurer leurs vieux jours que tous les prix Goncourt réunis.

Dans ce livre, je vais vous révéler le secret qui m'a permis de virer mon boss et de remplacer mon salaire par des revenus passifs. Je vais vous montrer ce que j'ai fait pour ne plus dépendre d'une quelconque institution pour assurer mes vieux jours.

Si vous lisez ce livre c'est sans doute que vous recherchez sérieusement des solutions :

- vous voulez reprendre le contrôle de votre vie ;
- vous voulez fuir la routine infernale du métro-boulot-dodo ;
- vous ne souhaitez plus vivre avec la boule au ventre ;
- vous ne voulez plus compter pour faire plaisir à vos proches.

Mais avant d'entrer dans le vif du sujet, je veux vous prévenir. Pour devenir libre financièrement vous allez devoir prendre des risques, sortir de votre zone de confort, accepter de ne plus faire comme 99 % des gens. La liberté financière vous donne de grands pouvoirs, mais elle impose également une grande discipline.

Ce livre va vous enseigner l'importance du *mindset*. Ce ne sont pas les diplômes ni votre job qui vont vous permettre de devenir libre financièrement, mais votre *mindset*. Changer votre état d'esprit vous permettra de changer votre vie.

---

1. <https://www.oxfam.org/fr/salle-de-presse/communiqués/2018-01-22/les-1-les-plus-riches-empochent-82-des-richesses-creees-lan>

# AGIR : le processus le plus efficace pour devenir libre financièrement

Je ne suis pas un héritier, j'ai démarré avec de nombreux handicaps et j'ai fait de nombreuses erreurs. Pourtant, j'ai réussi à devenir libre financièrement en partant de zéro. Mon parcours a été semé d'embûches, mais je suis la preuve vivante que devenir libre financièrement est loin d'être impossible si on travaille dur, mais surtout si on suit le bon processus.

Durant mon parcours, j'ai fait de très belles choses, mais j'ai aussi commis pas mal d'erreurs qui m'ont fait perdre des centaines de milliers d'euros, de l'énergie et surtout du temps. Je n'ai pas honte de le dire et de le répéter, j'ai passé dix ans de ma vie à galérer. Dix ans de ma vie à travailler comme un acharné, à faire des erreurs, mais aussi à engranger des succès avant de devenir libre financièrement. De ces expériences, j'ai synthétisé une solide méthodologie que je vous offre sur un plateau.

En appliquant scrupuleusement ce processus, vous éviterez de très nombreux pièges. Vous allez économiser une petite fortune et gagner un temps considérable. Je vais décortiquer pour vous le processus qui m'a permis de passer d'un état où j'étais totalement dépendant financièrement à ma situation actuelle où je mène la vie de mes rêves et où je n'ai de comptes à rendre à personne. Si ce n'est à moi-même et... Je suis très exigeant ;).

Cette méthodologie m'a permis de devenir libre financièrement. Je peux arrêter de travailler si je le souhaite, je peux aller en vacances où je veux, quand je veux et avec qui je veux. AGIR est un puissant processus, mais d'une simplicité étonnante qui se décompose en quatre étapes :

- A pour Apprendre : la première étape consiste à se former auprès des meilleurs et à développer des compétences pointues et solides.
- G pour Gagner plus : la deuxième étape se focalise sur le fait de gagner plus. Comment booster vos revenus grâce à ce que vous avez appris.
- I pour Investir : la troisième étape insiste sur l'investissement. Quels sont les meilleurs investissements pour atteindre vos objectifs ?

- R pour Retraite, Repos ou encore Rêves. Il s'agit de profiter pleinement de la vie et de réaliser ses passions – choisir de vous reposer et de vivre la vie de vos rêves ou travailler encore plus dur, comme c'est mon cas.

Ce processus est puissant, mais également simple. Il vous permettra d'avoir les idées claires pour passer à l'action, mais surtout de devenir libre financièrement en moins de dix années, si vous fournissez les efforts nécessaires, bien évidemment.

Mais tout d'abord, j'ai envie de vous dire la chose suivante : arrêtez de rêver si vous voulez devenir libre financièrement. Beaucoup de personnes ont des rêves et c'est légitime, mais ceux qui deviennent riches ont des objectifs. Beaucoup de personnes ne réaliseront jamais leurs rêves car elles n'ont aucun objectif et ne se focaliseront sur aucun processus. Si vous pédalez vite sans savoir où vous allez, vous n'irez nulle part. Par contre, le fait d'avoir un plan et de savoir où vous allez vous permettra d'avancer beaucoup plus vite.

Vous devez juste éviter de tomber dans le piège de l'argent facile car, croyez-en mon expérience, cela n'existe pas.

Cet ouvrage est scindé en quatre grandes étapes : je vais tout d'abord vous expliquer pourquoi il est indispensable de devenir libre financièrement aujourd'hui.

La première étape du processus AGIR, apprendre, est fondamentale, car il s'agit de se former, mais également de désapprendre et d'éliminer certaines croyances limitantes.

Au cours de la deuxième étape du processus AGIR, gagner plus, je vais vous montrer que vous n'avez pas besoin d'attendre 30 ans avant de prendre votre retraite. Par contre, vous devez être désireux d'accélérer le processus et de sortir de votre zone de confort.

Lors de la troisième étape du processus AGIR, investir, je vous montrerai que vous n'avez pas besoin d'avoir des moyens démesurés pour devenir libre financièrement. Vous devez juste bien investir. Par ailleurs, pour ceux qui ne souhaitent pas gagner plus d'argent et qui sont satisfaits de leur situation actuelle, je vais vous démontrer que vous n'avez pas besoin de travailler plus, mais qu'en investissant intelligemment, vous pourrez assurer vos vieux jours tranquillement.

Enfin, la quatrième étape du processus AGIR, réussir sa vie, est sans doute l'étape la plus importante car l'objectif est de vivre la vie de vos rêves. À quoi ça

sert d'accumuler des millions si vous êtes malheureux ?

Propriété de Isaac Rouamba <FB5160227-C175939-prod@customers.feedbooks.com>

# INITIATION À LA LIBERTÉ FINANCIÈRE

Je vais insister dans cette partie sur les raisons qui doivent vous inciter à devenir libre financièrement. Je vais également évoquer mon parcours et vous démontrer que la liberté financière aurait pu m'épargner de nombreux désagréments – mais ça, je ne le savais pas avant. Enfin, je vais revenir sur les principaux dangers qui guettent dans les prochaines années et pourquoi la liberté financière n'est plus un luxe aujourd'hui, mais une obligation.

La liberté financière est le fait de ne plus être obligé de travailler pour payer ses charges. C'est aussi la possibilité de vivre de ses revenus passifs et d'avoir une totale liberté géographique, financière et temporelle.

## LES TROIS DIMENSIONS DE LA LIBERTÉ FINANCIÈRE

La liberté financière repose sur trois dimensions :

- géographique, avec la possibilité de s'installer dans l'endroit de vos rêves ;
- financière, avec la possibilité de payer toutes vos dépenses sans compter ;
- temporelle, avec la possibilité d'utiliser votre temps comme bon vous semble.

Pour beaucoup, c'est trop beau pour être vrai. Je le croyais également avant que cela ne devienne ma réalité. Je pensais que la liberté financière était réservée à une élite et qu'il était impossible de l'obtenir. J'avais tort, mais je ne le savais pas car je n'avais ni les bons mentors ni les bonnes connaissances.



À mon sens, il n'est pas nécessaire d'être milliardaire pour être libre financièrement. Une personne qui gagne 2 000 € par mois et qui a une vie épanouie est bien plus riche qu'une personne qui gagne 100 000,00 € par mois, mais qui n'en profite pas ou qui subit sa vie. La liberté financière ne signifie pas nécessairement énormément d'argent, mais suffisamment pour subvenir à ses besoins et à ceux de ses proches et de profiter de la vie un peu comme si vous étiez à la retraite sans attendre 40 ans. La liberté financière représente également la possibilité de réaliser ses rêves. Si 2 000 € par mois vous permettent cela, alors vous êtes riche. Si ce n'est pas le cas, alors il est bon de travailler un peu plus pour générer des revenus supérieurs.

Bien évidemment, l'argent ne permet pas tout. Si vous avez des problèmes de couple, des problèmes avec vos enfants, des problèmes avec votre employeur, ce n'est pas l'argent qui va tout régler. Néanmoins, avoir les moyens vous permettra de gérer les choses de manière bien plus efficace. Croyez-moi, pour avoir vécu les deux situations, je préfère celle où j'ai suffisamment de moyens pour régler mes problèmes. L'argent ne fait pas le malheur, bien au contraire.

Mais avant d'aller plus loin, êtes-vous toujours motivé pour atteindre votre liberté financière ? Si vous hésitez, fermez ce livre et vaquez à vos occupations. Par contre, si vous êtes réellement motivé et prêt à prendre les choses en main et surtout à AGIR, ce qui suit est pour vous !

La liberté financière ne se limite pas seulement à l'argent. C'est surtout le moment à partir duquel on se met à vivre pleinement sa vie :

- on n'a plus de comptes à rendre ;
- on est totalement concentré sur ses passions ;
- on vit des expériences extraordinaires.

Devenir libre financièrement peut être une opportunité incroyable. Nous ne sommes plus forcés de faire des choses par obligation, mais avant tout par passion ou désir.

## **PUIS-JE RÉELLEMENT DÉMOCRATISER LA LIBERTÉ FINANCIÈRE ?**

Je vais vous enseigner des principes extrêmement puissants et faciles à mettre en

œuvre. Vous n'avez pas besoin de disposer de capacités surhumaines. Juste un peu de sérieux, de la discipline et l'envie de réussir financièrement. Par contre, je vais être honnête avec vous : je ne vais pas faire le job à votre place car j'en suis incapable. Je peux vous coacher, vous motiver, vous donner l'énergie nécessaire, mais vous devrez faire des efforts.

Le fait de lire ce livre est déjà une excellente chose. Cela signifie que vous faites partie intégrante d'une minorité qui s'intéresse à son avenir financier. L'immense majorité préfère regarder des séries débiles et ne franchira jamais le pas. J'ai donc conscience que tout le monde ne pourra pas devenir libre financièrement, c'est tout simplement impossible.

Mon véritable objectif, c'est de démocratiser la liberté financière en vous apportant les stratégies, les outils et le *mindset* pour le devenir. Je vous facilite la tâche, mais vous devrez faire le job et vous ne pourrez plus évoquer des excuses car vous aurez un plan. Le plus important dans toute réussite, c'est le plan. Si vous avez un plan et si vous savez ce qu'il faut faire pour y arriver, rien ni personne ne pourra vous empêcher d'atteindre vos objectifs.

Bien évidemment, ce ne sera pas un parcours facile, mais vous devrez comparer les efforts consentis aujourd'hui à ce que cela est susceptible de vous rapporter demain. Les efforts que vous allez fournir aujourd'hui ne seront rien face à ce que vous obtiendrez à l'avenir si vous vous bougez les f...

Je connais tellement de personnes qui ont passé leur vie à se lamenter sur leur sort et à procrastiner au lieu d'AGIR. Ces personnes me hantent car je me dis qu'elles ont gâché leur vie à se plaindre alors qu'elles auraient pu tout simplement passer à l'action. Ce livre n'est pas fait pour tout le monde, mais j'espère qu'il aidera un maximum de personnes qui se cherchent aujourd'hui, qui n'ont pas de plan, qui n'ont pas de destination. L'objectif de ce livre est de vous donner l'envie de vous surpasser, de réaliser des choses énormes et de faire partie du club des gens qui agissent réellement, pas des spectateurs.

## **SUIS-JE UN VENDEUR DE RÊVES ?**

Lorsque j'ai créé le programme de formation TKL LFA, je savais pertinemment que certaines personnes allaient m'accuser d'être un vendeur de rêves. En effet, devenir libre financièrement paraît inimaginable. Pour l'immense majorité, cela

relève plus du rêve ou du fantasme que de la réalité. Si j'avais dit à mon père que j'allais créer un programme sur la liberté financière, il m'aurait sans doute ri au nez. Cela ne faisait pas partie de ses croyances et ça ne paraissait pas du tout sérieux.

L'un de mes étudiants m'avait d'ailleurs avoué que sa femme était très réticente devant le fait qu'il suive ce programme. Selon elle, c'était du rêve et ça pouvait s'apparenter à de l'escroquerie. On peut la comprendre avec les vendeurs de rêves qui pullulent sur le Net mais c'est d'abord et avant tout le reflet de nos croyances.

En écrivant ce livre, je sais que je vais m'exposer aux mêmes critiques. Pourtant, j'ai décidé d'affronter ces critiques, car je suis convaincu que ce livre peut changer la vie des gens qui souhaitent AGIR.

Ma formation et ma chaîne YouTube ont déjà eu un impact positif sur des dizaines de milliers de personnes. Le programme TKL LFA a eu l'effet d'un électrochoc pour de nombreuses personnes et de nombreux pères m'ont avoué qu'ils avaient incité leur enfant à suivre ce programme... C'est pour moi ma plus grande fierté.

Dans tout ce que je fais, j'essaie de donner le maximum et d'apporter un maximum de valeur à mon audience. Ici, nous allons parler posément et calmement des meilleures stratégies pour devenir libre financièrement. Tout ce que je vais évoquer est vérifiable, mais surtout réalisable par le commun des mortels. Bien évidemment, il faudra AGIR, je vais d'ailleurs souvent utiliser le verbe AGIR dans ce livre car la répétition est mère de tout apprentissage solide.

Ni nos parents ni l'école ne nous ont appris à devenir riche. Pire, on nous a conditionnés à ne pas le devenir. L'argent est même tabou. Il y a de nombreux blocages par rapport à l'argent et un vrai rejet des gens qui ont réussi financièrement. La raison est simple : nous sommes souvent mal à l'aise face à des gens qui ont mieux réussi que nous et qui nous font de l'ombre. Il y a deux manières de réagir par rapport à cela : soit vous fournissez plus d'efforts soit vous tombez dans le piège de la facilité, à savoir la critique.

Pour beaucoup, être riche c'est avoir de la chance ou être bien né. Je vais vous montrer qu'il est possible de le devenir sans vous baser sur la chance et sans bénéficier d'un héritage.

D'ailleurs, contrairement aux croyances, les quatre cinquièmes des millionnaires travaillent pour quelqu'un d'autre, c'est-à-dire sont salariés. Cela veut dire que

vous pouvez devenir millionnaire ou libre financièrement tout en prenant très peu de risques.

Propriété de Isaac Rouamba <FB5160227-C175939-prod@customers.feedbooks.com>

# À la recherche de la liberté financière

Dans ce premier chapitre, je vais revenir sur mon parcours pour mettre en évidence les erreurs que j'ai commises et vous expliquer comment je me suis retrouvé en grave difficulté financière alors que j'avais tout bien fait. Mon parcours est assez singulier. Je n'étais pas destiné à devenir libre financièrement ou du moins je n'avais pas les compétences pour le devenir.

Je vais vous parler de mon parcours non pas pour le plaisir d'en parler, mais avant tout pour les leçons qu'on peut en tirer de mes erreurs. Je vais également revenir sur les leçons tirées de cet échec car j'ai la conviction qu'on apprend beaucoup plus de ses échecs que de ses succès. Ce que je vais vous enseigner peut vous épargner de nombreuses années. Avant de revenir sur le processus de la liberté financière, il est important de comprendre que nous avons été programmés à l'échec.

Mon père n'a cessé de m'expliquer que pour réussir dans la vie, il fallait faire de bonnes études, occuper un bon job et surtout se tenir à carreau. Il m'a donné ces conseils car il pensait sincèrement que c'était la meilleure manière de réussir et il a lui-même été conditionné à y croire. Il suffisait d'appliquer ces conseils à la lettre et d'être un bon soldat pour réussir dans la vie. C'est ce que de nombreuses personnes ont fait et c'est ce que j'ai fait moi-même. Pourtant, mes diplômes ne m'ont pas protégé quand les événements se sont retournés contre moi et que je me suis retrouvé quasiment à la rue. Cette éducation financière de piètre qualité m'avait conditionné à rester dépendant financièrement toute ma vie.

## UN PARCOURS CHAOTIQUE

Beaucoup parmi vous me connaissent comme expert financier dans le monde

francophone. Je suis l'auteur de plusieurs ouvrages qui sont des best-sellers dans le domaine de la finance, je suis agrégé d'économie, triple trophée d'or de l'analyse technique des marchés financiers, j'ai enseigné dans les universités les plus prestigieuses et je gère aujourd'hui depuis Dubaï une école sur la liberté financière et les marchés financiers. Je fourmille de nombreux projets ambitieux pour les prochaines années.

Pour beaucoup, c'est le parcours classique d'une personne qui a réussi dans la vie... Beaucoup ne connaissent de moi que la vitrine, mais ignorent les souffrances, les sacrifices et le travail que cela a nécessité. J'ai vécu des moments douloureux, des moments de déprime, de doute, où je voulais tout arrêter.

Aujourd'hui je suis libre financièrement, j'ai réalisé plusieurs de mes rêves et je suis fier de cette réussite, mais je peux vous assurer que ça n'a pas toujours été le cas. J'ai voulu aller plus loin en vous révélant une partie de mon parcours dont je n'ai jamais parlé auparavant.

J'ai toujours eu beaucoup de pudeur par rapport à ma vie privée et je connais aussi le danger des réseaux sociaux. J'ai toujours considéré qu'il ne fallait pas trop parler de soi. Après mûre réflexion, je me suis dit que mon parcours allait sans doute vous permettre de mieux comprendre les épreuves par lesquelles je suis passé. Mon parcours n'est pas un parcours théorique. C'est le parcours de quelqu'un qui a tout gagné puis a tout perdu, qui a failli perdre la vie, mais a su trouver les ressources nécessaires pour se ressaisir et devenir libre financièrement.

À travers mon parcours, j'ai surtout envie de vous démontrer que si j'ai réussi à devenir libre financièrement, vous le pouvez aussi.

Certains de mes amis proches qui connaissent mon histoire personnelle m'ont dit : « Thami tu devrais écrire un bouquin sur ton parcours et sur ta vie, ce sera un best-seller. » J'ai toujours refusé de me livrer car d'une certaine manière c'était avouer ma faiblesse, me mettre à nu. Du moins, c'est ce que je pensais.

Aujourd'hui, j'ai la chance d'être totalement libre financièrement. Je peux arrêter de travailler du jour au lendemain, je n'ai de comptes à rendre à personne, j'aide mes proches, j'ai des revenus passifs qui me permettent de gagner de l'argent même en dormant.

En lisant cela, n'y voyez aucune forme d'arrogance, je ne cherche pas à vous en mettre plein la vue. Je veux juste insister sur le fait que ça n'a pas toujours été le

cas et que ça aurait pu ne jamais aboutir.

Le fait d'être libre financièrement me permet de dévoiler certains moments difficiles de ma vie que je n'aurais jamais pu faire auparavant. La raison est simple : ma totale liberté financière m'a permis d'éliminer tous les blocages. Mais je sais que ce parcours peut inspirer de nombreuses personnes et les aider à se relever après un échec.

J'ai décidé de vous parler de ma longue quête de la liberté financière. J'ai intitulé ce chapitre « À la poursuite de la liberté financière » en référence au célèbre film *À la poursuite du bonheur* dans lequel joue Will Smith. Pour ceux qui n'ont pas vu le film, il raconte l'histoire d'un homme qui est un parfait loser et qui se bat pour que son fils ait un toit. Il est criblé de dettes, sa femme le quitte, il se retrouve à dormir dans le métro avec son fils. C'est une histoire poignante et ce film me rappelle une histoire... Mon histoire : celle d'un papa qui sacrifie sa carrière pour ne pas perdre son fils. Pour la première fois de mon existence, j'ai décidé de livrer publiquement cette histoire douloureuse. Je le fais parce que j'estime que mon histoire va vous permettre de mieux comprendre mon parcours et surtout elle motivera de nombreuses personnes parmi vous à se battre pour leur liberté financière. J'ai envie de vous prouver que ça vaut vraiment le coup et que ce n'est pas qu'une question d'argent, mais que ça va bien au-delà : la liberté financière permet de vous battre pour vos proches et de les protéger.

Lors de la sortie du film en 2006, je me suis précipité pour le voir au cinéma. Je venais de vivre à peu près la même histoire et j'étais curieux d'en savoir plus. Étonnamment, à la fin du film, j'étais déçu. Je me suis dit que le héros, au moins, avait pu obtenir la garde de son fils et que même si l'histoire était belle, il y avait de nombreux papas qui avaient beaucoup plus souffert que le héros de ce film. Pour ma part, j'étais dans une situation professionnelle précaire et je ne voyais mon fils qu'un week-end sur deux. C'était toujours un déchirement de devoir le ramener chez sa mère le dimanche soir.

Et pourtant, quelques mois auparavant j'étais un *golden boy* à qui tout réussissait.

## **ÉPISODE 1 : LE GOLDEN-BOY**

Je ne suis pas issu d'une famille aisée, mais j'ai toujours été un grand travailleur. Mon père a lourdement insisté sur l'importance des études et il m'a toujours dit : « Mon fils tu dois obtenir les meilleurs diplômes si tu veux occuper un bon poste et réussir dans la vie. Tu seras respecté et tu ne manqueras jamais de rien. » Mon père n'a pas eu la chance de faire de hautes études et pour lui, obtenir de bons diplômes était la consécration. Je pense qu'il y a énormément de parents qui pensent comme lui.

J'avais énormément d'admiration pour mon père. J'ai donc travaillé dur et j'ai collectionné les diplômes, car pour moi, c'était la meilleure manière de me différencier, de réussir et surtout de rendre mon père fier de moi. J'ai fait énormément de sacrifices, je n'allais jamais au cinéma, je ne sortais pas avec mes amis... Mes moyens financiers étant très limités, j'épargnais chaque centime que j'investissais ensuite dans l'achat d'ouvrages consacrés au trading. J'avais la certitude au fond de moi que mes sacrifices allaient finir par payer et me permettre d'atteindre mon but ultime : travailler dans la finance et devenir libre financièrement.

Une fois diplômé, j'ai réussi à intégrer le monde fermé de la finance sans l'aide d'aucun piston. Contrairement aux autres étudiants, je n'avais pas de relations dans ce milieu. Croyez-moi, cela aide énormément d'avoir des relations et je peux vous dire qu'obtenir un poste dans le monde financier, c'était un exploit, surtout en 1997-1998, car les places étaient rares. Mais ma motivation était sans faille et j'ai pu intégrer plusieurs institutions financières réputées.

Mes amis me surnommaient « le *golden boy* ». J'avais tout réussi, études, carrière, et même sur vie personnelle.

Entre 2000 et 2002, j'étais responsable du trading sur les États-Unis et responsable de l'analyse technique chez Trading Central. Je gagnais près de 3 000 € nets par mois, ce qui, à l'époque, faisait partie des hauts salaires. J'étais apprécié par mon équipe. Je contribuais fortement au succès de mon entreprise – aujourd'hui Trading Central est devenue une *success story* à la française qui a ouvert des bureaux à Londres, New York... Je suis fier d'avoir contribué à son succès.

Je jouissais d'une excellente réputation sur les marchés financiers. J'avais réussi à anticiper le krach de mars 2000 et celui du 11 septembre 2001. J'étais courtisé par de nombreux chasseurs de têtes qui voyaient en moi un gros potentiel. En janvier 2002, je m'installai alors à Londres où je venais d'être engagé comme trader au sein d'une prestigieuse banque suisse. C'était le job de mes rêves. Mon



salaire annuel avoisinait 85 000 € bruts. Mon compte en banque était donc crédité d'un peu plus de 5 000 € nets par mois. À cette époque, très peu de personnes avaient ce type de rémunération.

J'étais donc un privilégié et je ne pouvais certainement pas me plaindre. Mes seules dépenses étaient le loyer et le transport. Mieux que ça, mes futurs bonus allaient sans doute me permettre de devenir libre financièrement très rapidement. J'avais réussi. J'étais proche du but. Du moins c'est ce que je pensais.

## **ÉPISODE 2 : SAUVER MA PEAU ET NE PAS PERDRE MON FILS**

Tout se passait pour le mieux dans ma vie. J'avais le job de mes rêves et un excellent salaire. Des bonus de dingue allaient tomber. J'étais dans la dernière ligne droite pour devenir totalement libre financièrement. Ce n'était plus qu'une question de temps.

Juste avant de quitter Paris pour Londres, j'avais fait la connaissance d'une fille avec laquelle le courant était plutôt bien passé. Les choses s'étaient précipitées lorsqu'elle m'apprit que j'allais devenir papa. Elle insista alors pour que je rentre sur Paris et que l'on se marie. Je suis alors revenu à Paris en me disant qu'avec mes diplômes et mon expérience personnelle, j'allais pouvoir créer mon propre fonds spéculatif. Nous nous marions en décembre 2002. Une semaine seulement après le mariage, ma femme m'annonça qu'elle souhaitait divorcer. Je suis effondré et sous le choc. Je ne comprenais pas ce qui m'arrivait.

C'était surréaliste. J'avais quitté le job de mes rêves à Londres, le job pour lequel j'avais travaillé dur et effectué tant de sacrifices. Ce job de trader représentait ma motivation ultime, car non seulement le trading était ma passion, mais j'étais à deux doigts de devenir libre financièrement – pour la petite histoire, en 2003 un trader chez Goldman Sachs empocha 45 millions d'euros, le plus gros bonus de l'histoire de la City de Londres...

Tout ce pour quoi j'avais travaillé durant des années venait de s'effondrer en un rien de temps. Une longue descente aux enfers commence alors. Cela a été une période de ma vie très sombre. J'ai été en proie au doute et au questionnement. Au milieu de cet océan de ténèbres, la naissance de mon fils, en mai 2003, fut un vrai rayon de soleil. Je pensais que la naissance de mon fils allait arranger les choses, mais la situation ne fit que s'aggraver, alors que débutait une longue et

douloureuse procédure de divorce.

En effectuant des recherches sur Internet, je compris que de nombreux papas divorcés ne voyaient plus leurs enfants et qu'il y avait de très nombreux drames liés au divorce. Pour ma part, c'était un réel déchirement, mais mon fils valait tout l'or du monde et j'étais prêt à sacrifier ma carrière et le job de mes rêves pour ne pas le perdre.

J'ai appris que dans ces situations, l'argent est le nerf de la guerre. Si vous avez de l'argent, vous augmentez vos chances de revoir vos enfants. C'est malheureux, mais c'est ainsi et les statistiques le prouvent.

Selon l'Insee, 36 % des enfants de parents divorcés ne voient plus leur père<sup>1</sup>. Je dis bien 36 %. Bien évidemment, ça ne fait jamais la une des journaux télévisés. Mais ce sont des milliers de drames humains, de personnes qui sont complètement détruites psychologiquement et qui doivent se reconstruire.

Pour ma part, c'était l'échec ultime. J'avais perdu ma carrière et si je ne faisais pas le nécessaire, j'allais également perdre mon fils. Il me fallait alors réagir et vite et retrouver un job rapidement. J'envoie alors des dizaines de CV, mais je ne reçois que des réponses négatives malgré mes diplômes, mon expérience professionnelle et mes réalisations. Je comprends que la meilleure manière de trouver un job est d'en avoir un. Quand vous êtes en poste, tout le monde vous courtise, mais quand vous n'avez plus de poste, c'est le néant. Je sais que j'aurais bien plus de chances à Londres, mais il me faut choisir entre mon fils ou ma carrière. Et je choisis sans hésiter une seule seconde mon fils.

Il fallait donc trouver une solution rapidement car mes économies commençaient à fondre comme neige au soleil et je n'avais pas eu la présence d'esprit d'investir dans des actifs qui allaient me permettre de générer des revenus passifs. C'était ma première erreur, mais je ne le savais pas à l'époque. J'étais trop occupé à devenir un trader de légende et je pensais que rien ne pouvait m'atteindre...

Je logeais dans un tout petit appartement de 10 m<sup>2</sup> et c'est en voyant les loyers encaissés par le propriétaire qui devait gagner bien moins que moi lorsque j'étais à Londres que j'ai compris la puissance des revenus passifs... En parallèle, la procédure de divorce avançait et même si mon souhait était la garde alternée, force est de constater que je n'en avais plus les moyens financiers. J'étais au chômage, je vivais dans un petit studio de 10 m<sup>2</sup> et aucun juge n'aurait accepté de me confier la garde alternée de mon fils.

Pour mettre fin à ce cercle vicieux et sortir la tête hors de l'eau, j'ai décidé de

préparer l'un des concours les plus durs de France, l'agrégation d'économie. Plusieurs de mes amis m'ont dit que c'était de la folie de tenter ce type de concours dans de telles conditions morales, psychologiques et financières.

Ils m'ont conseillé de repartir à Londres, car pour eux je n'avais rien à faire à Paris. Je n'ai pas suivi leurs conseils. Au même moment, certains mes camarades de promo gagnaient des fortunes à Londres. Pour ma part, je préparais un concours très sélectif dans des conditions psychologiques difficiles, mais la vie est ainsi faite. Il faut l'accepter. La seule solution est de se relever, se battre et remporter le combat.

### **ÉPISODE 3 : L'ŒIL DU TIGRE**

36 % des enfants de parents divorcés ne voient plus leur père. Je ne voulais pas faire partie de ces statistiques, je ne voulais pas être l'un de ces papas privés de leurs enfants. J'étais complètement KO, mais je savais que j'allais devoir me battre et surtout ne pas abandonner. À ce moment bien précis, j'avais l'impression d'avoir tout raté dans ma vie. J'étais au fond du trou, dans un état de totale solitude. Je ne voyais pas beaucoup mes amis. Je vivais le fait d'être séparé de mon fils comme une réelle déchirure.

En préparant l'agrégation d'économie, j'étais loin d'imaginer que j'allais être confronté à certaines des personnes parmi les plus brillantes de France diplômées de HEC, de l'ESSEC, de Sciences-Po Paris, de l'École normale supérieure, des experts-comptables, des notaires, des docteurs en économie. Toutes ces personnes avaient travaillé dur pour réussir ce concours et seule une infime minorité allait le réussir. Sur plus de 1 000 candidats triés sur le volet souvent diplômés des meilleures écoles, seuls 40 allaient être retenus.

Dans des conditions normales, il est extrêmement difficile de réussir l'agrégation, Mais réussir ce concours prestigieux alors que votre tête est sur le point d'exploser, que vous êtes privé de votre fils et que vous vivez un divorce douloureux relève clairement de la gageure. J'ai donc dû me motiver au quotidien pour relever ce défi. Réussir l'agrégation était pour moi une question de vie ou de mort. La nuit, j'imaginais les épreuves de l'examen et je me préparais psychologiquement.

Je regardais souvent le film de Rocky, *L'Œil du tigre*, pour me motiver. J'adorais

son come-back et je me disais que moi aussi j'allais faire mon come-back.

Je ne pouvais pas me permettre d'échouer. Échouer signifiait repartir à Londres et ne plus revoir mon fils. Je devais me surpasser et être à la hauteur face à certaines des personnes les plus brillantes de France. Contrairement à un examen, il ne suffit pas d'avoir la moyenne pour réussir un concours, il faut être meilleur que les autres et être très bien classé. Je ne sais pas comment j'ai réussi à tenir psychologiquement, mais j'ai pu réussir ce concours prestigieux en juin 2005, un mois seulement après mon divorce prononcé à Versailles en mai 2005. C'était clairement un miracle, même si je me suis battu pour réussir ce concours car je n'avais pas le choix.

Lorsque je suis devenu agrégé, j'aurais dû être ému et fier. Pourtant ça n'a pas été le cas. Je n'ai éprouvé aucune joie. Pire, j'étais même triste, déprimé pour ne pas dire effondré. Étonnant de la part de quelqu'un qui vient de réussir un concours aussi prestigieux. La seule joie que m'a procurée cette réussite était de pouvoir rester en France, payer les charges élémentaires... Et surtout, le plus important, rester près de mon fils.

Pourtant les choses sérieuses allaient commencer et plus rapidement que je ne pouvais l'espérer.

## **ÉPISODE 4 : LA STAR DE L'ÉCONOMIE ET DU TRADING**

En 2006, je reçus la visite de ma mère. Elle a suivi mon parcours, elle connaît mes échecs et mes succès et elle me dit la chose suivante : « Thami tu dois écrire un livre. Tu as une solide expérience professionnelle, tu es agrégé d'économie et ça nous ferait très plaisir à moi et à ton père que tu publies un livre. »

Après tout ce que je venais de vivre, je ne vous cache pas que j'étais épuisé et assez réticent au départ. Mais écrire un livre était un rêve que je portais en moi depuis bien longtemps. Je savais que la rédaction d'un ouvrage était un travail ingrat qui allait me demander énormément de travail. Je devrais y consacrer au moins une année de ma vie pour un travail qui ne me rapporterait pas grand-chose sur le plan financier. Ma mère me répondit alors : « Qu'est-ce qu'une année dans la vie d'un homme ? Tu as le potentiel, tu as les diplômes, tu es un brillant conférencier, tu dois publier un bouquin. »

Bien qu'encore hésitant, je me dis : « J'ai toujours rêvé d'écrire un livre alors

pourquoi ne pas le faire aujourd'hui. Pourquoi reculer encore ? » Alors, cette année-là, je consacre chaque minute de mon temps libre à la rédaction d'un ouvrage de référence sur le trading et les marchés financiers. Beaucoup de personnes cherchent à me décourager en me disant que c'est mission impossible et que je ne serai jamais publié. Je préfère ne pas les écouter. Je ne contacte aucun éditeur pour ne pas être découragé ou influencé. Et surtout, je travaille comme un acharné. Ce n'est qu'après avoir fini la rédaction de mon ouvrage que je commence à contacter les différents éditeurs, soit près d'un an après. J'envoie un mail aux principaux éditeurs de la place de Paris. Tous répondent positivement à ma demande et veulent me publier.

J'opte finalement pour la prestigieuse maison d'édition Eyrolles – dont je deviendrai même le directeur de collection « bourse ». J'y publierai plusieurs ouvrages qui seront tous des best-sellers dans le domaine du trading.

Quelques mois plus tard, en janvier 2008, mes ouvrages font l'objet d'une médiatisation assez incroyable suite à l'affaire Kerviel. Je suis invité sur tous les plateaux de télévision. Je deviens l'expert que les télés s'arrachent pour parler trading et marchés financiers. C'est un moment assez surréaliste dans ma vie. Du jour lendemain, je suis sous le feu des projecteurs alors que deux ans auparavant j'étais au fond du gouffre, totalement déprimé.

Cette phase de ma vie, je l'ai nommée « la star de l'économie et du trading ». On me reconnaît dans la rue, dans les transports, on me demande des autographes. Je suis invité à de nombreuses conférences. Mon téléphone n'arrête pas de sonner et ma messagerie est saturée. Les télés du monde entier souhaitent m'interviewer. Je vis à ce moment-là, tout simplement un truc de DINGUE. Pourtant, ce rythme effréné va subitement s'arrêter.

## **ÉPISODE 5 : N'ATTENDEZ PAS QU'IL SOIT TROP TARD POUR CHANGER DE VIE**

Cet épisode est assez particulier dans ma vie. J'ai rebondi de manière spectaculaire alors que mes anciens collègues pensaient que j'étais fini. J'ai atteint le sommet sur le plan médiatique. J'ai pris une revanche sur la vie (du moins c'est ce que j'ai cru). J'ai continué à travailler comme un acharné pour répondre aux différentes sollicitations des médias. J'ai également participé à des recherches universitaires et animé de nombreuses conférences.

Ma vie est devenue un véritable tourbillon et mes amis me disaient : « Tu as un agenda encore plus chargé que celui d'un ministre ! » Je ne trouve plus une minute pour souffler ! Jusqu'au jour où tout a failli s'arrêter. Il est 4 heures du matin. Je me lève pour aller à la salle de bains. Je perds subitement connaissance. Je tombe de tout mon poids. Mon crâne heurte le rebord d'un placard. J'ai une chance incroyable puisqu'à quelques centimètres près, je me brisais la nuque, ce qui aurait provoqué ma mort.

Je reprends connaissance et touche mon crâne. Il y a plein de sang, sur moi et au sol. J'appelle les secours. Le Samu m'emmène à l'hôpital où l'on m'installe dans une salle glauque. Le froid m'envahit. On me fait des points de suture avant de m'annoncer que je vais passer quelques jours dans le service de soins intensifs. Dans ce service, je suis entouré de patients bien plus âgés. Mes nerfs lâchent. Je pleure à chaudes larmes sans pouvoir me contrôler.

Je suis au bout du rouleau et je me dis qu'il est peut-être temps d'arrêter et de souffler un peu. J'avais une situation confortable et il fallait se contenter de ce beau parcours et arrêter de trop vouloir en faire.

Trois semaines après ce premier accident, alors que je suis en vacances au Mexique, je fais un AVC et je frôle la mort une seconde fois. Mes vacances se transforment en cauchemar. Je passe les fêtes de Noël dans un hôpital parisien. Je suis anéanti. J'ai frôlé la mort à deux reprises. En janvier 2010, je suis dans un état quasi végétatif. Pour me soigner, les médecins me mettent sous antidépresseurs. Je n'ai jamais été dans un état pareil. Je n'ai plus de motivation, plus de rage de vaincre. Rien. Je suis lessivé. Je ne suis plus que l'ombre de moi-même.

En janvier 2010, nouveau coup de massue. Mon ex-femme m'annonce son intention de quitter Paris pour la Côte d'Azur. Elle emmène mon fils, bientôt âgé de 7 ans. Je me dis que c'est le moment idéal pour changer de vie.

J'avais mis ma carrière en stand-by pour mon fils. J'avais enregistré malgré tout de très belles réussites, mais mes camarades de promo avaient gagné des fortunes à Londres ou à Paris. Pour ma part, j'avais une excellente réputation, une grosse médiatisation, mais j'étais loin d'être libre financièrement. Être professeur en France c'est être payé une misère contrairement aux pays anglo-saxons où les professeurs sont de véritables stars.

Il était temps pour moi de changer de cap et de quitter la grisaille parisienne et de profiter de mes parents que je n'avais quasiment pas vus durant les dernières années.

En mars 2010 je remporte le trophée d'or de l'analyse technique, grâce au vote du public, ce qui est un exploit car personne ne savait que quelques mois auparavant j'avais frôlé la mort. En juin 2010 je quitte Paris définitivement, direction la liberté financière.

## **ÉPISODE 6 : LA LIBERTÉ FINANCIÈRE**

Juste après avoir frôlé la mort, je me suis dit « Plus jamais ça ! ». Je ne voulais plus jamais revivre ce type de situation. J'avais trop souffert et je ne voulais plus avoir à souffrir à l'avenir.

En juin 2010, je participe à une émission animée par Michel Field sur l'affaire Kerviel. Il apprécie mon intervention et me dit à la fin qu'il m'a trouvé formidable. Le responsable de l'émission me raccompagne et me propose d'animer régulièrement une émission économique. Je lui dis que je vais réfléchir. Mais dans ma tête, je suis déjà parti. Encore une fois, mes amis me prennent pour un fou. Ils me disent : « Tu as une médiatisation incroyable, tu peux exploser encore plus, pourquoi tu pars ? C'est du gâchis ! »

Je savais que je ne voulais plus de cette vie-là. J'étais devenu l'esclave d'un système médiatique et le fait d'avoir frôlé la mort m'avait ouvert les yeux. Je voulais vivre autrement et pour cela, il fallait se concentrer sur sa liberté financière.

Je me suis donc formé sérieusement auprès des meilleurs experts au monde. Je me suis rendu compte que si je n'étais pas encore libre financièrement c'était tout simplement que je n'avais rien fait pour le devenir car que je n'avais jamais appris les règles. Étonnant pour un agrégé d'économie.

Oui, j'avais une situation confortable et je n'avais certainement pas à me plaindre, mais je n'étais pas libre au sens où je l'entendais. Cela n'a rien à voir avec les connaissances acquises à l'école ni même avec le fait d'être excellent dans son job. Vous pouvez avoir un très bon salaire et ne pas être libre financièrement tout simplement parce que vous ne savez pas comment faire. Personne ne m'avait aiguillé intelligemment. Je n'avais pas eu la chance d'avoir un mentor pour cela.

J'ai donc mis autant d'énergie pour devenir libre financièrement que pour

obtenir mon agrégation. J'ai énormément appris durant cette période. J'éprouve énormément de gratitude car malgré toutes ces souffrances, j'ai réussi à ne pas flancher. Je suis toujours vivant et heureux de vivre.

Aujourd'hui, je suis heureux et fier de mon parcours. Je me suis remarié en 2013. J'ai attendu dix années car j'étais encore traumatisé par ma précédente expérience et je n'avais pas trouvé l'âme sœur. Je rends visite à mon fils qui habite sur la Côte d'Azur et il me rend visite régulièrement à Dubaï car il adore cette ville, mais surtout, il est fier de son père comme il me le dit très souvent.

Il n'est pas impossible que je revive des moments difficiles, mais j'ai tout fait pour limiter la casse au maximum et c'est ce que permet la liberté financière. Je n'ai plus besoin de travailler pour subvenir à mes besoins et à ceux de ma famille et croyez-moi cela fait une différence énorme. Mon parcours vous permet de mieux comprendre pourquoi je me suis fortement intéressé à la liberté financière.

## **LES LEÇONS QUE J'AI TIRÉES DE MON PARCOURS**

Mes erreurs étaient assez simples :

- je n'avais pas d'actifs – c'est-à-dire des investissements me permettant de générer des revenus sans que j'aie besoin de travailler ;
- j'avais tout misé sur ma carrière ;
- j'avais un excès d'optimisme dans l'avenir ;
- j'étais dépendant d'une seule source de revenus.

Tout cela m'a rendu très fragile face aux aléas de la vie. De ces erreurs, j'en ai tiré des leçons :

- Première leçon : le fait d'être surdiplômé ne m'a pas protégé des aléas de la vie. Par ailleurs, la formation académique ne m'a pas appris l'importance de la liberté financière et pourquoi le salariat n'était pas forcément la meilleure sécurité. Pour devenir libre financièrement, il faut suivre des formations spécifiques.
- Deuxième leçon : les aléas de la vie ne préviennent jamais. J'étais très ambitieux et je pensais que j'allais réaliser mes objectifs de réussite financière très rapidement. Pourtant, tout s'est retourné subitement contre



moi. Cela prouve une fois de plus l'importance de se protéger par d'autres moyens que les diplômes ou son job. Cela est très fragile, surtout aujourd'hui, et même si c'est important pour assurer votre liberté financière, vous verrez que cela ne suffit pas.

- Troisième leçon : la réussite financière suppose un changement de *mindset* et parfois même d'environnement. Cela suppose de sortir de sa zone de confort et de prendre des risques parfois. J'aurais pu refuser de prendre ce risque. Après tout, j'avais une situation confortable, j'étais médiatisé et le fait de quitter Paris était un grand risque. Mais le fait de prendre cette décision m'a permis de changer d'état d'esprit et surtout de me concentrer sur un objectif de liberté financière que je n'avais pas auparavant.
- Quatrième leçon : il n'y a pas une manière unique de devenir libre financièrement. Ma principale erreur fut de tout miser sur mon job. Bien évidemment, si je n'avais pas eu ces problèmes personnels tout se serait passé à la perfection et j'aurais cartonné financièrement. Beaucoup de mes camarades, moins travailleurs que moi, ont réalisé de très belles carrières. Mais même dans ce cas, vous devez être concentré sur cet objectif de réussite et vous ne devez jamais quitter une situation ou un job tant que vous n'avez pas un plan B. Ma grande erreur a été de quitter un job en or pour une situation hypothétique et ça s'est transformé en cauchemar. Même si vous vous considérez bon comme c'était mon cas, soyez toujours prudent dans cette phase de transition.
- Cinquième leçon : il ne faut jamais désespérer et être capable de tourner la page le plus rapidement possible. Nous allons tous passer par des moments difficiles dans la vie et il faut être capable de rebondir rapidement. Quand j'ai vécu ces événements douloureux, je m'en voulais. Je pensais que j'avais raté ma vie. Pourtant, j'ai rebondi de belle manière et ces échecs me permettent d'apprécier encore plus ma réussite actuelle.

---

1. <http://www.assemblee-nationale.fr/12/rap-info/i2832.asp>

# Pourquoi vous devez absolument devenir libre financièrement

Devenir libre financièrement n'est plus un luxe aujourd'hui, mais une nécessité. Peu de personnes pourront assurer leurs vieux jours et la générosité de l'État providence est sur le point de disparaître à jamais.

Les inégalités vont fortement augmenter dans les prochaines années. Vous ne pourrez pas lutter contre et le fait de devenir riche ne vous permettra pas de diminuer les inégalités. Par contre, si vous avez les moyens, vous pourrez œuvrer à votre niveau bien plus efficacement.

Si je reviens sur mon parcours, on peut penser que j'avais tous les atouts et toutes les clés en main pour devenir libre financièrement rapidement – mais les aléas de la vie ont changé radicalement la donne. Je n'avais pas pris mes précautions ni fait le nécessaire pour me protéger car je me croyais indestructible. Il m'a fallu recommencer de zéro et travailler comme un acharné pour atteindre cette liberté financière.

Mais je ne suis pas le seul à avoir vécu ce type de situation dramatique.

### Exemple

Je vais revenir sur le cas de Philippe, diplômé d'une grande école de commerce et qui a tout perdu après un divorce :

« Oui, depuis quelques années, j'ai commencé à m'y intéresser car ma vie ne pouvait pas continuer comme cela (chômage de longue durée malgré d'excellents diplômes bac + 6 et polyglotte (français, anglais, allemand, espagnol), ruine financière après un divorce, etc.) et vécu un burn-out et un triple pontage coronarien. J'ai commencé à écouter des YouTube de Tony Robbins, Jack Canfield, Wayne Dyer, Dr Murphy, Anik Singal, etc.

Je sais qu'actuellement je ne suis pas du tout libre financièrement et cela m'interpelle. Je suis tout à fait d'accord avec vous, le salariat financièrement intéressant va disparaître avec la mondialisation et la robotisation et les nouvelles technologies. J'ai 60 ans et je me dis c'est

peut-être trop tard.

Je me retrouve tout à fait dans tout ce que vous développez dans les vidéos... Mais au moins vous avez su et pu rebondir et assurer votre liberté financière ce qui est loin d'être mon cas... Je n'ai quasiment plus rien, mais j'ai la rage de réussir. »

Le témoignage de Philippe est tout simplement saisissant et prouve que mon cas est loin d'être isolé.

## **POURQUOI LES RICHES SONT-ILS RICHES ET LES PAUVRES SONT-ILS PAUVRES ?**

Savez-vous que vous faites partie des 99 % de personnes qui subissent le système ? 1 % des plus riches de la planète possèdent plus que les 99 % restants. Je n'ai pas besoin de développer davantage pour vous prouver que le monde est injuste. Cela est une évidence.

Par contre, au lieu de refaire le monde et de participer à des manifestations, je vous propose un autre deal. Et si vous faisiez partie de ces 1 % ? Cela ne diminuera pas l'injustice sur terre, mais rien ne vous empêchera de contribuer et d'aider les nécessiteux si telle est votre vocation.

Si vous souffrez financièrement aujourd'hui, rassurez-vous, vous faites partie des 99 % des personnes qui souffrent. Ça va mieux maintenant ? Non ?

Vous n'acceptez plus votre situation actuelle ? Vous considérez qu'elle est injuste ? Vous désirez que cela change ? Alors vous êtes au bon endroit. Mon objectif est de vous apprendre à faire partie du 1 % des personnes libres financièrement. Croyez-moi, ce n'est pas quelque chose que vous allez apprendre à l'école ou à l'université.

Avant de devenir libre financièrement, il est important de comprendre comment les riches ont acquis leur fortune et quel est leur rapport à l'argent.

Vous vous attendez certainement à ce que je vous dise comme les grands gourous de l'argent, que si les riches sont riches c'est parce qu'ils réfléchissent différemment, et que si les pauvres sont pauvres, c'est parce qu'ils le méritent.

Je pense que si les riches sont riches, c'est tout simplement parce qu'ils ont compris comment utiliser le système à leur profit. Ce système leur est totalement favorable. D'ailleurs, beaucoup n'ont rien fait d'extraordinaire si ce n'est

d'appliquer certaines recettes classiques que je vais vous enseigner. Certains ont seulement eu la chance de naître riches.

Quant aux classes moyennes et populaires, elles ne font que s'appauvrir jour après jour car le système leur est défavorable. Il est souvent difficile de trouver des solutions surtout en appliquant les enseignements ou les conseils de leurs parents et de leur entourage. Il est très simple de comprendre pourquoi leur situation ne s'améliore pas.

La question qu'il faut impérativement vous poser est : suis-je du bon côté de la barrière ? Si ce n'est pas le cas, que devez-vous faire pour corriger le tir le plus rapidement possible ?

J'ai envie de partager avec vous cette analyse de deux grands sociologues français, Michel Pinçon et Monique Pinçon Charlot, tous deux directeurs de recherche au CNRS : « L'ampleur des inégalités économiques est quasi infinie : Paris abrite des familles dont les patrimoines se chiffrent en milliards d'euros et des personnes sans domicile dont la préoccupation quotidienne est de survivre. Mais la richesse ne se limite pas à l'argent : celle-ci suppose, pour se légitimer, une certaine culture et génère un réseau de relations sociales très étendu. [...] Le rapport à la culture s'appuie aussi sur une solide éducation, à travers la famille et un milieu scolaire privilégié, marqué par l'homogénéité sociale des condisciples. Les enfants apprennent ainsi très tôt que la culture n'est pas la spécialité de l'école, mais que l'école ne fait que présenter aux enfants ce qui constitue l'ordinaire de la grande bourgeoisie.<sup>1</sup> »

Comme vous pouvez le constater, nous sommes à des années-lumière de ce que nous explique Robert Kyosaki (auteur de l'ouvrage *Père riche, Père pauvre*). Son *Rich Dad* apparaît comme un *has been* quand on le compare à la grande bourgeoisie parisienne. Les riches représentent une caste dont il est très difficile de faire partie.

J'ai pu le constater et le vérifier par moi-même durant ma scolarité en magistère banque-finance à l'université Paris II-Assas. J'ai côtoyé des grands bourgeois alors que j'étais sans le sou et boursier. C'est à cette époque que j'ai pris conscience que nous vivions dans deux mondes différents. Moi, j'habitais une chambre de bonne et eux, des hôtels particuliers. Ce que j'ai retenu de mes années de fac en côtoyant des riches, c'est qu'ils se connaissent généralement depuis des années, qu'ils ont fréquenté les mêmes collèges, les mêmes lycées, qu'ils jouent au golf ensemble, etc. C'est un monde fermé.

Ils n'avaient rien fait pour mériter d'être riches. Ils avaient eu la chance d'avoir des parents riches et le système le leur rendait bien. Pour ma part, j'étais obligé d'envoyer des centaines de CV pour avoir un entretien alors que mes camarades n'avaient même pas besoin d'envoyer un seul CV pour être recrutés. Je ne les jalouse pas loin de là car j'ai eu la chance de réussir par mes propres moyens. Je veux juste revenir sur la difficulté de réussir quand vous n'avez pas les mêmes armes que les autres.

Je me suis rendu compte que cette minorité constitue une caste quasiment intouchable. Beaucoup d'entre vous n'en feront jamais partie. Si vous êtes du bon côté, tant mieux pour vous. Si vous ne l'êtes pas, préparez-vous au pire ou alors adoptez les stratégies des meilleurs.

Personnellement, j'ai cru que la réussite passait par le marché du travail et qu'il fallait se distinguer. Mais je me suis rendu compte par la suite que cela ne suffisait pas. La véritable clé du succès consiste à accumuler un maximum d'actifs et à générer de nombreux revenus passifs.

Je n'ai pas envie de dresser un tableau sombre de la situation, mais il est important de revenir sur ce que nous sommes en train de vivre. Le monde n'a jamais été aussi inégalitaire qu'aujourd'hui et une poignée d'individus détient la majorité de la richesse mondiale. Selon le secrétaire général de l'OCDE, Angel Gurría : « Les inégalités dans les pays de l'OCDE n'ont jamais été aussi élevées<sup>2</sup>. » Et l'étude réalisée par l'ONG Oxfam le confirme : « Le patrimoine des 1 % les plus riches de la planète devrait dépasser celui des 99 % restants en 2016... ». Pire : « 62 personnes possèdent autant que la moitié de la population mondiale »<sup>3</sup> (soit 3,5 milliards de personnes).

Les riches sont de plus en plus riches, les pauvres de plus en plus pauvres et les classes moyennes vont énormément souffrir durant les prochaines décennies.

Selon le journal *Le Monde*<sup>4</sup>, pour intégrer la prestigieuse École polytechnique, il vaut mieux être un Parisien issu d'une famille aux revenus confortables qu'un jeune provincial boursier. On n'y trouve que 13 % de boursiers. Or ce sont généralement les polytechniciens et les diplômés des meilleures écoles qui vont accéder aux meilleurs postes et donc prétendre aux meilleurs revenus.

D'ailleurs, plusieurs grands fortunés mondiaux comme Bill Gates, Mark Zuckerberg, Jeff Bezos sont issus de familles aisées et ont effectué au moins une partie de leur scolarité dans des universités prestigieuses comme Harvard, Princeton, le MIT...

Oui, le monde est injuste et croyez-moi, ce ne sont pas les politiciens qui vont changer la donne.

Si vous n'êtes pas issus d'un milieu social aisé, vous commencez avec un énorme désavantage. Pour devenir libre financièrement, vous devez impérativement comprendre le fonctionnement de l'argent et les étapes clés qui vous permettront de sortir de votre situation actuelle. Nous y reviendrons par la suite, mais en attendant, nous allons étudier les principaux dangers qui vous guettent si vous ne passez pas à l'action le plus vite possible.

## **LES CINQ GRANDS DANGERS QUI VOUS GUETTENT**

Assurer sa liberté financière est vital ! La liberté financière ne représente en aucun cas un luxe ou une option. La liberté financière va être de plus en plus une question de survie. Mon but n'est pas de vous effrayer, mais plutôt de vous réveiller et de vous motiver pour devenir libre financièrement le plus vite possible.

Vous serez probablement confronté à l'un des cinq grands dangers que je vais développer par la suite. La question qui se pose est : comment allez-vous faire pour vous mettre à l'abri ? Sans jalouser les personnes riches, on a pu constater que le système était favorable à ceux qui faisaient partie du 1 %. Mais comment faire si vous ne faites pas partie du 1 % ? Devez-vous subir comme des millions de personnes un système injuste pendant de nombreuses années ?

Vous avez la preuve que ce système ne pourra pas assurer vos vieux jours et que vous risquez de souffrir financièrement. Même si vous avez des capitaux importants, il arrive souvent que vous ne sachiez pas comment les investir. Certains de mes étudiants ont des patrimoines de plusieurs millions d'euros, mais ne savent pas comment les placer. Ils sont victimes de leur patrimoine au lieu d'investir intelligemment.

La liberté financière consiste justement à pouvoir gagner sa vie sans avoir à travailler grâce aux revenus passifs générés par vos investissements. Beaucoup vont certainement me dire : « Mais Thami la liberté financière ne m'intéresse pas, c'est irréel pour moi ! » ou alors : « Je vais avoir une retraite assurée par l'État ! » Ou encore : « J'ai un super-job, un salaire correct et rien ne pourra m'arriver. » Si vous pensez cela, c'est que vous n'avez pas intégré les dangers

qui vous guettent pour les prochaines décennies.

## **L'État pourra difficilement assurer votre retraite**

L'allongement de l'espérance de vie va exploser dans les prochaines années du fait des progrès de la médecine.

En 2050, plus de 2 milliards de personnes seront âgées de plus de 60 ans dans le monde. Dans les pays développés à économie de marché comme la France, les personnes âgées seront 2 fois plus nombreuses que les moins de 15 ans. En Europe, 40 millions de personnes auront plus de 85 ans alors qu'aujourd'hui elles représentent « seulement » 14 millions de la population<sup>5</sup>.

Vous faites sûrement partie des 92 % de Français qui sont inquiets pour l'avenir du système de retraite. Actuellement sous tension, le système de retraite par répartition, tel qu'on le connaît aujourd'hui, risque d'exploser. Le départ à la retraite de 800 000 baby-boomers d'ici 2022, l'allongement de l'espérance de vie et la moindre croissance de la masse salariale risquent de lui être fatals.

Le taux de remplacement (rapport de la pension par rapport aux derniers revenus professionnels) devrait chuter pour les cadres en passant de 64 à 44 % d'ici 2040.

Pendant des années, on a compté sur l'État pour nos vieux jours en pensant que c'était normal. Or, nos grands-parents et nos arrière-grands-parents n'avaient pas forcément bénéficié d'une retraite. Ce système fonctionnait à la perfection quand on avait bien plus de personnes qui travaillaient que de personnes à la retraite. Ce n'est plus le cas aujourd'hui.

Si l'on regarde ce qui se passe en Italie, on s'aperçoit que les Italiens nés dans les années 1980 devront travailler jusqu'à 75 ans pour bénéficier d'une retraite. Au Japon, on parle déjà de 85 ans. Il est fort probable que ce sera sans doute le cas en France et ailleurs dans un futur proche.

Aux États-Unis, la première puissance économique mondiale, 50 % des ménages à la retraite n'auront pas suffisamment d'argent pour vivre.

Je ne dis pas que vous ne toucherez pas de retraite, mais les déséquilibres sont tels qu'il vous sera difficile de compter sur une retraite décente avant un âge très avancé. Il vous faudra cotiser plus, travailler plus pour bénéficier d'une retraite qui sera insuffisante pour subvenir à vos besoins.

Il est important de revenir sur les faits et rien que les faits. La plus grande génération de baby-boomers de l'histoire va bientôt prendre sa retraite dans le monde entier.

Aux États-Unis, le nombre de personnes âgées va doubler pour atteindre 75 millions de personnes en 2030 et le nombre de seniors dans les maisons de retraite sera multiplié par cinq.

La plupart des gouvernements n'auront pas suffisamment de ressources financières pour tenir leurs promesses. Compter sur l'État, c'est faire preuve de naïveté. J'espère que les choses se dérouleront correctement, mais comment est-ce possible logiquement ? Par quel miracle va-t-on avoir plus d'actifs et moins de retraités ? Vous devez donc arrêter de faire confiance à l'État pour assurer vos vieux jours. La seule personne capable de le faire, C'EST VOUS !

Et la bombe des retraites n'est que le premier des cinq dangers...

## **Votre épargne est pillée en toute légalité par les banquiers**

Comme de nombreuses personnes, vous avez fait confiance à votre banquier et vous avez placé de l'argent pour assurer vos vieux jours. Plusieurs études ont démontré que les commissions sur vos placements boursiers pouvaient représenter plusieurs centaines de milliers d'euros sur une période de vingt à trente ans. Mais imaginez ce que cela représente par rapport à votre retraite. C'est littéralement du vol et vous devez savoir comment l'éviter.

Selon de nombreuses recherches<sup>6</sup>, les frais générés par la gestion de portefeuilles peuvent être assez élevés et représenter entre 50 et 70 % de l'épargne destinée à votre retraite, ce qui est considérable ! Sur ce que vous placez en Bourse, les banquiers vont récupérer 50 à 70 % du montant sur la durée.

Vous prenez tous les risques pour rémunérer grassement quelqu'un qui fait très mal son job généralement.

Je vais revenir sur cette évaluation effectuée par l'équipe de Tony Robbins<sup>7</sup>. Ils ont démontré que les commissions pouvaient représenter environ 4,7 % par an, soit 4 700 € pour un montant de 100 000 € ou 47 000 € pour un montant de 1 million d'euros. C'est tout simplement énorme !

Vous versez ce montant à votre banque alors même que vous n'avez pas gagné un seul centime et sans avoir d'assurance sur votre performance future. Le fait



de ne pas faire partie des 1 % ne vous permet pas d'être en position de force. Bien évidemment, avec la puissance des intérêts composés, ces frais vont grossir et représenter énormément d'argent dans quelques années. Le célèbre dirigeant de Vanguard parle même de la « tyrannie des intérêts composés ». Les coûts sont tellement importants qu'il est nécessaire de les diminuer car tout revient aux banquiers au final.

Les commissions vont dévorer l'essentiel de votre performance. Il est donc important de les diminuer au maximum si vous voulez que cela vous profite à vous et non à votre banquier. Vous comprenez donc l'importance de négocier âprement avec votre banquier pour faire baisser ces frais. Vous devez avoir à l'esprit que chaque dixième gagné représente des milliers d'euros en plus dans votre poche sur le long terme.

Vous avez travaillé dur pendant des années pour épargner de l'argent. Vous vous êtes privé pour constituer un capital. Avez-vous envie de l'offrir à un banquier qui n'a pas fait grand-chose pour le mériter ? Il est donc urgent de reprendre en main la gestion de vos finances et de ne plus la confier à des banquiers.

## **Le chômage vous guette**

Des millions d'emplois seront détruits d'ici 10 ans et peut-être même le vôtre ! Dans moins de 10 ans, les robots et l'intelligence artificielle auront remplacé l'homme pour accomplir de nombreuses tâches. Même les emplois à forte valeur ajoutée sont menacés. Le taux de chômage va par conséquent fortement augmenter et des millions d'emplois seront détruits sans être compensés par des créations.

Je ne cherche pas à vous effrayer, mais selon de nombreux experts, les robots vont occuper les principaux emplois d'ici 30 ans et le taux de chômage dépassera les 50 % selon le professeur Moshe Vardi<sup>8</sup>. Cette révolution technologique est déjà en marche. Les robots ont déjà remplacé beaucoup d'emplois d'ouvriers qualifiés ou non dans l'industrie. L'industrie automobile par exemple a été et reste très touchée par ce phénomène.

Ces avancées technologiques représenteront par la suite le plus grand challenge de l'humanité. Des machines seront capables de faire mieux que l'homme pour n'importe quelle tâche et pour un coût beaucoup plus faible. On pourra utiliser des robots comme médecin, gardien de prison, réceptionniste, serveur, etc. Tous

les métiers pourront être automatisés à l'avenir.

En décembre 2015, l'université technologique de Singapour (Nanyang Technological University) a commencé à recourir aux services d'un robot à l'apparence humaine qui travaille comme réceptionniste au sein du campus universitaire. Cette réceptionniste robot accueille les visiteurs. Il peut également reconnaître automatiquement les anciens visiteurs et se remémorer les précédentes conversations.

Je suis incapable de vous dire si vous aurez encore un job dans 10 ou 20 ans, mais une chose est sûre, il y aura de moins en moins d'emplois disponibles. Les créations seront insuffisantes pour contrebalancer les emplois détruits. C'est pourquoi vous devez vous prémunir contre ce danger.

## **Voulez-vous être malheureux toute votre vie au travail ?**

Si vous avez la chance d'avoir un job, êtes-vous heureux ? Toutes les recherches montrent que non. Une étude très sérieuse<sup>9</sup> a révélé qu'en France seuls 9 % des employés étaient heureux et investis dans leur travail tandis que 26 % des salariés étaient activement désengagés. C'est l'un des plus mauvais scores au monde.

12,6 % de la population active française est menacée par le burn-out (soit 3 millions de salariés). Le nombre d'arrêts maladie pour cause de souffrance au travail explose. Les salariés sont pressés au maximum pour une reconnaissance proche de zéro, une augmentation de salaire minimum pour ne pas dire nulle et la probabilité élevée de faire partie du prochain plan social d'entreprise ou d'une rupture conventionnelle collective. Les salariés en plus de souffrir au travail, doivent subir le métro-boulot-dodo que j'appelle aussi *rat race*. Et cette *rat race* les rend dépendants à vie de leur job. À la fin du mois, la plus grande majorité des Français n'ont plus rien sur son compte, une fois toutes les factures payées.

Accepterez-vous d'être malheureux pendant 40 ans, voire 50 ans, surtout si vous travaillez jusqu'à 75 ans ? C'est ce qui risque de vous arriver si vous restez les bras croisés et si vous perdez les plus belles années de votre vie dans une entreprise au lieu de construire votre liberté financière et votre avenir.

## **Voulez-vous continuer à vous appauvrir et à subir une**

## situation injuste toute votre vie ?

Toutes les recherches le prouvent : les riches vont devenir de plus en plus riches, et les pauvres de plus en plus pauvres. Les classes moyennes vont s'appauvrir. Ce sont d'ailleurs ces mêmes classes moyennes qui supportent le gros des impôts car les riches savent optimiser leur fiscalité comme le prouve la recherche de Thomas Piketti : « Le système fiscal actuel est faiblement progressif jusqu'au niveau des "classes moyennes". Puis il devient régressif au sein des 5 % les plus riches (soit 2,5 millions de personnes sur 50,4 millions), et surtout à l'intérieur des 1 % les plus riches (soit 0,5 million de personnes<sup>10</sup>). »

Un Français travaille en moyenne 210 jours par an pour l'État. Ce n'est qu'à partir du 211<sup>e</sup> jour qu'il commence à travailler pour lui-même et qu'il profite des fruits de son labeur. La France est d'ailleurs le pays où la taxation réelle est la plus élevée en Europe avec 57,53 %. Être salarié en France n'est clairement pas une bonne affaire, même si vos revenus sont élevés.

Les riches, que ce soient les grandes familles, les capitaines d'industrie, les acteurs, les sportifs vont d'ailleurs souvent s'installer en Suisse, en Belgique ou en Grande-Bretagne sans que personne ne puisse les en empêcher. Nous sommes dans un système qui est clairement inégalitaire et ces inégalités sont dangereuses.

Je ne suis pas contre le principe de l'impôt. J'en ai d'ailleurs payé un montant conséquent pendant de nombreuses années. Mais force est de constater que ce sont encore une fois les classes moyennes qui en payent le plus. Tous les grands États sont fortement endettés et ont besoin d'argent. Plutôt que de diminuer son train de vie, un État renflouera ses caisses de la manière la plus simple et la plus rapide : en augmentant les impôts. Les salariés seront encore et toujours la principale cible.

Vous pouvez manifester dans la rue ou voter pour un politicien qui vous promettra la lune, croyez-moi cela ne permettra pas de régler votre situation. D'ailleurs, quel homme politique élu lors de ces quarante dernières années, a réduit les déficits et baissé durablement les impôts ? Depuis quatre longues décennies, la situation n'a fait qu'empirer. J'espère que la situation s'améliorera, mais vous devez prendre vos responsabilités. La seule solution que vous maîtrisez consiste à s'intéresser sérieusement à sa liberté financière dès aujourd'hui.

Tous les dangers que je viens d'énumérer ne doivent pas vous effrayer, mais au

contraire vous inciter à passer à l'action. Vous ne pourrez pas changer le système, mais vous pouvez VOUS changer ! La liberté financière n'est plus un luxe aujourd'hui, et doit devenir un objectif. C'est pourquoi vous devez vous prendre en main et AGIR !

- 
1. Michel Pinçon et Monique Pinçon-Charlot, *Voyage en grande bourgeoisie*, Presses Universitaires de France, 2005.
  2. <http://bit.ly/1ElujBE>
  3. <https://www.oxfamfrance.org/communiqués-de-presse/davos-2016-62-personnes-possèdent-autant-que-la-moitié-la-plus-pauvre-de-la-population-mondiale/>
  4. Article publié sur [lemonde.fr](http://lemonde.fr), le 25 novembre 2014, « L'Ecole polytechnique, ce concentré d'inégalités ».
  5. <https://www.cairn.info/revue-economique-2008-5-page-869.htm>
  6. [https://votreargent.lexpress.fr/placements/comment-bien-choisir-son-intermediaire-pour-investir-en-bourse\\_1961298.html](https://votreargent.lexpress.fr/placements/comment-bien-choisir-son-intermediaire-pour-investir-en-bourse_1961298.html) et le livre de Tony Robbins, *MONEY Master the Game : 7 Simple Steps to Financial Freedom*, Simon & Schuster, 2014.
  7. <https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:gCmOIZmKXKAJ:https://entreprenezvous.com/wp/les-11-lois-de-la-reussite-danthony-robbins/+&cd=3&hl=fr&ct=clnk&gl=ma>
  8. [https://www.lepoint.fr/monde/les-robots-intelligents-arrivent-menacant-des-millions-d-emplois-14-02-2016-2017847\\_24.php](https://www.lepoint.fr/monde/les-robots-intelligents-arrivent-menacant-des-millions-d-emplois-14-02-2016-2017847_24.php)
  9. <https://nospensees.fr/que-faire-quand-votre-travail-ne-vous-rend-pas-heureux/>
  10. <https://www.capital.fr/votre-carriere/salaries-en-forfait-jours-sont-ils-vraiment-si-mal-lotis-1053011>

## **PREMIÈRE ÉTAPE : APPRENDRE**

La première étape du processus AGIR est essentielle, car c'est elle qui vous permettra de gagner plus, mais aussi d'investir votre argent. À la fin de cette étape, vous devriez avoir un plan d'action pour gagner plus, mais également pour investir.

Si vous avez bien travaillé durant la première étape, vous serez capable de générer des revenus plus importants durant la deuxième étape. Votre objectif sera de créer un écart aussi important que possible entre ce que vous gagnez et ce que vous dépensez puis d'investir la différence. Il faudra faire en sorte de dépenser le moins possible et de gagner le plus possible car cela vous permettra d'accéder à votre liberté financière bien plus rapidement.

Vous répétez ce processus jusqu'à atteindre votre objectif qui est de générer autant d'argent avec vos revenus passifs qu'avec votre travail actuel. À ce moment-là, vous serez libre financièrement, car vous n'aurez plus besoin de travailler pour payer toutes vos factures. Il s'agit de la dernière étape.

# Éliminer les fausses croyances, les blocages temporaires et accepter de changer

La clé de la réussite financière repose sur le fait d'éliminer les fausses croyances et les blocages par rapport à l'argent. Ce qui m'a le plus freiné dans ma réussite financière, c'est sans doute cette dimension. Si j'avais eu les bonnes croyances, cela aurait sans doute propulsé mes résultats. C'est la raison pour laquelle ce chapitre est capital. Vous devez éliminer aux plus vite toutes ces fausses croyances.

## RETOUR SUR MON PROPRE PARCOURS

Je suis devenu multimillionnaire par hasard. Étonnant de la part d'une personne qui ne cesse de vous expliquer qu'il faut travailler dur pour réussir... Mais je préfère être honnête avec vous. J'ai eu la chance de devenir multimillionnaire car contrairement à vous, je ne savais pas comment y parvenir. Je n'avais aucun plan, aucun processus, aucune stratégie. J'ai dû tâtonner et faire de nombreuses erreurs avant d'y arriver.

Oui, j'avais fait de bonnes études, fourni énormément d'efforts, mais cela ne m'a pas empêché de galérer financièrement comme des millions de personnes pendant des années.

Pourquoi je ne parvenais pas à réussir ? C'est très simple, mon système de croyances était complètement à côté de la plaque. Je ne savais pas du tout comment atteindre cette fameuse liberté financière. Le pire, c'est que je pensais que c'était réservé à une élite, que les gens qui s'enrichissaient avaient des pouvoirs surnaturels, qu'ils avaient quelque chose de différent de la moyenne. En fait, ce qu'ils ont de différent, c'est leur manière de penser et bien

évidemment, un processus rigoureux qu'ils ont appliqué religieusement. Je parle de ceux qui sont devenus libres financièrement en démarrant de zéro. Ce processus a été appliqué par les plus grandes fortunes de la planète et c'est ce processus que je vais vous enseigner dans ce livre.

Je n'ai pas peur d'affirmer que j'ai obtenu des résultats incroyables un peu par hasard. Bien évidemment j'ai travaillé dur, mais ça ne suffisait pas. Le secret de la réussite repose sur plusieurs paramètres importants :

- le changement de *mindset* à l'égard de l'argent et de la réussite ;
- le processus A.G.I.R ;
- la persévérance et le courage de sortir de sa zone de confort.

Je ne crois pas dans les formules miracles. Ce sont en général des attrape-nigauds. Par contre, je crois fermement dans la puissance du processus et des routines. Les meilleurs athlètes, joueurs d'échecs, auteurs, acteurs suivent religieusement des routines. Le respect du processus différencie les personnes qui réussissent de celles qui échouent.

## **CE QUE NOUS SAVONS ET IGNORONS EN MATIÈRE D'ARGENT**

Prenez le temps de lire les journaux. Vous constaterez que l'argent est à l'origine de nombreux scandales financiers, de problèmes de corruption, de licenciements massifs, de divorces, de suicides, de la misère dans le monde, de la prostitution, des inégalités, etc.

Mais l'argent est aussi très souvent la solution. Se voiler la face est la pire des choses à faire. Nous sommes totalement ignorants en matière d'argent et je l'étais également. Parfois, nous préférons fermer les yeux plutôt que d'affronter la réalité. On ne nous a jamais appris à gagner de l'argent, mais surtout à le garder et à le faire fructifier.

Même aux États-Unis, le pays le plus riche au monde, 76 % d'Américains vivent de salaire en salaire. Cela veut dire qu'ils sont obligés d'avoir un job pour pouvoir payer leurs dépenses courantes et éviter de se retrouver dans la rue.

- 50 % des Américains n'auront pas suffisamment d'argent à l'âge de la retraite, ce qui est tout simplement énorme. D'ailleurs, de nombreux retraités ont un job complémentaire pour subvenir à leurs besoins primaires. Celles et

ceux d'entre vous qui sont allés aux États-Unis ont dû être étonnés de voir des personnes âgées ranger vos courses pour compléter leur maigre retraite ;

- 47 % d'Américains n'ont pas plus de 400 \$ dans leur fonds d'urgence<sup>1</sup>.

On parle ici du pays le plus riche de la planète, pas d'un pays en voie de développement. Le pays du rêve américain où tout est possible et où il n'y a aucune limite...

## **POURQUOI BEAUCOUP DE PERSONNES SOUFFRENT FINANCIÈREMENT ?**

Je vais commencer par un constat : ce ne sont pas les personnes qui ont réussi financièrement qui nous ont enseigné ce que l'on sait sur l'argent ou la liberté financière. Ce sont très souvent des personnes qui n'y comprenaient rien, mais qui occupaient une place importante dans notre vie comme nos parents, nos amis ou nos professeurs. C'est tout de même assez incroyable de suivre les conseils de personnes qui n'ont pas réussi financièrement et pourtant, c'est ce que nous avons tous fait, moi le premier.

Vous devez avoir un raisonnement assez simple : si les personnes qui vous conseillent n'ont pas réussi financièrement et sont encore victimes du métro-boulot-dodo, pensez-vous qu'elles soient réellement compétentes pour vous aider à en sortir ?

La réponse logique est NON. Mon père me disait : « Fais de bonnes études, travaille dur, achète une maison et tu pourras te reposer quand tu seras vieux. »

Mon père a perdu ses parents alors qu'il n'avait que 2 ans et a vécu au sein de différentes familles. Cela l'a marqué à vie et on sentait cette blessure tout au long de son existence. Élève brillant, il a préféré arrêter ses études au niveau bac pour commencer à travailler. Toute sa vie, il a eu peur de manquer et pour cause. C'était un orphelin et cette souffrance, il l'a portée toute sa vie. J'avais l'intuition que les conseils de mon père en matière financière n'étaient pas forcément les bons, mais pouvais-je lui tenir tête alors qu'il s'était sacrifié financièrement pour nous ?

Non, même si j'étais très indépendant, ce n'était pas quelque chose que j'aurais osé faire et pour tout vous avouer, j'ai fait des études pour lui faire plaisir au



départ. Par contre, j'ai vu mon père souffrir au travail et je me suis dit que je ne voulais pas vivre la même souffrance que lui et la même dépendance que lui au salariat. Travailler dur ne suffit pas, il faut surtout travailler intelligemment et efficacement.

Êtes-vous pauvre ou fauché ? De nombreuses personnes confondent l'un et l'autre. On peut être fauché, mais avec un potentiel énorme et un bon *mindset* qui vous permettra de devenir riche. Par contre, être pauvre est un statut éternel. C'est une question de *mindset* et notre rapport à l'argent déterminera notre réussite financière.

## **QUELS SONT VOS BLOCAGES PAR RAPPORT À L'ARGENT ?**

Beaucoup de personnes se contentent de gagner des salaires décents, et n'osent pas aller plus loin. On a tellement de croyances limitantes que cela nous empêche de vouloir gagner plus. Toutes ces croyances sont fausses, mais surtout contre-productives. Vous devrez donc les éliminer au plus vite.

Je sais qu'il y a énormément de blocages par rapport à l'argent. Si vous affichez votre réussite, on va sans doute vous mépriser et parfois même vous insulter. Si vous dites que vous êtes pauvre ou dans le besoin, on aura de la sympathie pour vous.

Dire qu'on est multimillionnaire aux États-Unis ou à Dubaï, c'est l'assurance de recevoir des encouragements et des félicitations. En France et dans le monde francophone, les choses seront beaucoup plus tendues, car l'argent est encore tabou.

Mais au final, dans les deux cas, vous serez seul et confronté à votre réalité. Donc mon meilleur conseil : envoyez balader les donneurs de leçons et devenez riche.

Devenir riche, n'a rien à voir avec l'argent, ce n'est même pas un luxe, mais un devoir et une obligation envers les personnes que vous aimez et envers vous-même. Ne vous inquiétez pas, la richesse ne va pas vous transformer en méchant personnage. Bien au contraire, vous serez capable d'apporter beaucoup plus de valeur aux autres, et également d'être plus serein et mieux dans votre peau. Si vous étiez bon avant de devenir riche, vous le resterez, même si vous gagnez énormément d'argent. Vous serez tout simplement plus libre.

On comprend réellement la valeur de l'argent quand on est au fond du gouffre. C'est la même chose pour l'eau, si vous êtes abandonné en plein désert et sans eau, vous comprendrez sa valeur inestimable.

L'immense majorité des personnes ont de l'argent, mais juste assez pour vivre correctement et ne saisissent pas son importance. C'est dans les situations difficiles qu'elles se rendent compte de son importance (chômage, divorce, graves difficultés financières, vieillesse, éloignement de ses enfants, etc.).

Bien évidemment, vous pouvez envier les riches ou ceux qui ont réussi financièrement. Mais cela ne veut pas dire que vous êtes conscient de l'importance de la liberté financière. Il s'agit juste d'un sentiment d'envie. Je vous parle de cela car pour se mettre activement à gagner de l'argent, vous devez réaliser son importance et être totalement concentré sur le fait d'en gagner.

## **LES PRINCIPALES CROYANCES LIMITANTES**

Je vais revenir rapidement sur quelques croyances qui vous font du tort. Vous devez éliminer ces croyances limitantes au plus vite. Encore une fois, si vous souffrez financièrement c'est en grande partie parce que vous avez été conditionné à ne pas gagner plus d'argent.

### **L'argent ne fait pas le bonheur ?**

*« Si vous devenez malheureux alors soyez le plus riche possible », disait Grant Cardone.*

Cette croyance est non seulement fausse, mais le plus incroyable est qu'elle soit partagée par de nombreuses personnes. Un peu comme pour se rassurer et se dire « OK je n'ai pas d'argent aujourd'hui, mais au moins je suis heureux, pas comme ceux qui ont de l'argent... ». C'est un raisonnement absurde.

Le procès sur l'héritage de Johnny Hallyday a eu un retentissement médiatique incroyable. Voir des gens riches se déchirer, ça fait vendre un maximum et les médias ne s'y sont pas trompés. Pour le grand public c'est presque rassurant et ils se sont probablement dit : « Je n'ai pas leur argent, mais au moins cela m'évite d'avoir leurs problèmes. Je ne suis pas riche, mais au moins je suis heureux... »

Désolé de vous décevoir, mais je suis bien plus heureux aujourd'hui en étant libre financièrement que lorsque je souffrais financièrement. Bien sûr, certaines personnes vont dire « Oui, mais Thami, je connais des personnes riches qui sont malheureuses » et je leur répondrai « Bien évidemment il y en a, mais ce n'est pas l'argent qui les rend malheureuses ».

J'ai été séparé pendant de nombreuses années de mes parents que je ne voyais pas souvent et de mon fils à cause de l'argent. Ça me rendait malheureux. Je viens de vous donner un exemple concret de comment l'argent peut vous rendre plus heureux. L'argent va vous donner plus de choix, plus de possibilités, mais cela ne veut pas dire que vous serez nécessairement heureux. Encore faudra-t-il saisir ces possibilités et faire les bons choix. L'argent ne fait ni le bonheur ni le malheur, mais il peut contribuer considérablement à votre bonheur et diminuer vos souffrances assez facilement.

## **Il faut travailler dur pour gagner de l'argent**

Oui et non... Il m'est arrivé de travailler dur et de ne pas gagner d'argent, mais aussi de travailler moins dur et de gagner beaucoup plus. Le fait de gagner de l'argent n'est pas nécessairement corrélé à la quantité de travail, même si dans tous les cas, il y aura du travail au départ.

Le plus important est de travailler intelligemment et de comprendre les leviers qui vous permettront de réaliser des résultats plus importants. Si vous vous contentez du salariat, il est clair que vous serez dépendant de votre patron. Même si vos revenus peuvent être intéressants, ils seront toujours limités dans le temps. Par contre, si vous utilisez des leviers comme déléguer ou automatiser des tâches, investir dans des actifs qui travaillent pour vous, vous constaterez que vos revenus ne dépendront plus du temps consacré à votre travail, mais surtout de la manière dont vous avez mis en place vos stratégies. Avec les bonnes stratégies, vos revenus peuvent tout simplement exploser.

Attention, je ne dis pas que vous ne devrez pas être concentré et travailleur pour devenir libre financièrement, mais cela ne suffit pas. Par ailleurs, lorsque vous aurez mis en place des systèmes et des processus, vous n'aurez plus besoin de travailler autant qu'auparavant. Les systèmes vont travailler pour vous. La liberté financière consiste justement à développer et à mettre en place des systèmes performants qui vont générer du cash pour vous 24 heures/24, 7 jours/7 et sans que vous ayez à effectuer des efforts constants.

## **Il faut se protéger contre les mauvais jours**

Je vais vous apprendre par la suite l'importance de l'épargne, mais j'ai envie d'insister sur le fait que l'épargne ne doit pas être conditionnée par un sentiment de peur ou par l'instinct de survie – par exemple, épargner pour se protéger contre les mauvais jours.

Bien évidemment, je ne vais pas vous déconseiller de le faire et le fait de se protéger est même une très bonne chose. Mais il ne faut pas que ça devienne une obsession. Vous devez avoir un état d'esprit positif et focalisé sur la réussite financière. Si vous focalisez sur le fait de vous protéger, vous ne prendrez pas suffisamment de risques pour réussir financièrement à long terme.

L'instinct de survie est une croyance héritée de notre éducation, mais c'est une mauvaise croyance, tout comme de croire que la terre est plate. N'oubliez pas qu'on a brûlé les personnes qui disaient que la terre était ronde. Pourtant, vous allez apprendre que la meilleure manière de devenir libre financièrement consiste à prendre des risques. Des risques calculés certes, mais des risques quand même.

Toutes les personnes de mon entourage qui étaient trop prudentes ne se sont jamais enrichies et pour certaines se sont même appauvries... La prudence ne les a pas protégées contre la pauvreté et ne leur a certainement pas permis de devenir riches.

## **Voulez-vous avoir raison ou voulez-vous être riche ?**

Éliminez votre ego et évitez à tout prix de vouloir réinventer la roue...

J'adore cette phrase de Harv Eker<sup>2</sup> : « Vous pouvez avoir raison ou vous pouvez être riche, mais vous ne pouvez pas être les deux... » En ce sens, il a parfaitement raison et vous devrez faire votre choix. Pour ma part j'ai choisi : je préfère mille fois être riche plutôt que d'avoir raison. Car une chose est sûre, on n'aura jamais raison. Toute vérité est relative. Ce qui est vrai pour vous ne le sera pas pour moi et inversement. Pourquoi perdre du temps dans des polémiques stériles ?

J'ai souvent eu des discussions avec des personnes très proches qui m'expliquaient que je disais n'importe quoi, que je faisais n'importe quoi. Je me suis rendu compte qu'argumenter ne faisait qu'envenimer les choses, parce

qu'elles ne voulaient pas entendre ce que je disais et elles voulaient surtout avoir raison. Je suppose que cela vous est déjà arrivé. Dans ce cas faites comme moi. Mettez votre ego de côté, ne cherchez surtout pas avoir raison. Vous éviterez une dispute, des propos blessants, mais surtout, vous ne perdrez pas votre énergie dans des polémiques stériles.

Autre chose que j'évite à tout prix : les discussions sur la politique. C'est tellement subjectif et extrêmement dangereux, car c'est souvent irrationnel. Lisez les forums de discussion et les articles de journaux avant les élections. Vous constaterez une hystérie de la part des différents camps. La plupart du temps, le gagnant des élections aura promis plein de choses, mais ne tiendra qu'une petite partie de ses promesses<sup>3</sup>.

Dans votre quête de la liberté financière, beaucoup de personnes vont vouloir vous dissuader et vous convaincre que vous avez tort et que vous faites fausse route. Il est très difficile de leur prouver le contraire. Mais en ce sens, vous devez vous poser la question dès à présent : qu'est-ce que vous recherchez réellement ? Est-ce que vous voulez avoir raison ou est-ce que vous voulez devenir riche ?

Vous devez vous concentrer sur ce qui vaut réellement la peine. Si vous voulez avoir raison, vous ne serez pas concentré sur le fait de gagner de l'argent. Vous allez perdre votre temps et votre énergie à essayer de convaincre des personnes que vous n'arriverez jamais à convaincre. Par contre, si vous voulez devenir riche, vous savez dès le départ que le fait de convaincre des personnes qui ont des certitudes est mission impossible, mais surtout que c'est une perte d'énergie et de temps. Ce temps et cette énergie vous auriez pu les consacrer à vous concentrer sur votre liberté financière et c'est ce que vous n'avez pas fait. Par la suite, le fait de devenir riche sera la meilleure réponse à votre entourage et à tous les sceptiques.

Pourquoi très peu de personnes suivront ce conseil ? C'est tout simplement une question d'ego. Les gens préfèrent avoir raison que réaliser leurs objectifs. Par ailleurs, ils ne voudront pas être mal vus par leur entourage et c'est la raison pour laquelle ils ne feront pas le nécessaire. La réussite financière demande une certaine indépendance d'esprit et le fait de se détacher de ce que les autres pensent de nous. Pour ma part, je préfère me concentrer sur le fait d'apporter un maximum de valeur, car au final c'est le plus important.

## **Je suis trop vieux, trop jeune, je n'ai pas fait les bonnes études, etc.**

Ces allégations sont totalement fausses... Vous pouvez devenir très riche quel que soit votre âge, votre couleur de peau, vos réseaux, vos diplômes, vos convictions religieuses, etc. Le plus important, c'est de le décider et de travailler pour. L'argent n'éprouve aucun sentiment et ne discrimine certainement pas en fonction de l'un ou l'autre de ces critères.

Une autre croyance consiste à dire que pour devenir libre financièrement, il faut faire de bonnes études. C'est archifaux... J'étais bardé de diplômes et pourtant dépendant financièrement. J'ai plein d'amis qui sont diplômés des meilleures écoles (Essec, HEC Paris, Ensaë, Sciences-Po Paris) et qui sont jusqu'à aujourd'hui dépendants financièrement. Pourtant, ces personnes sont certainement plus intelligentes que moi. J'ai presque envie de dire qu'elles sont piégées par leurs études et leur travail. C'est bien d'avoir un job à 5 000 € ou à 10 000 €, comme c'est le cas pour certains de mes amis, mais si vous êtes piégé par ce job et que vous ne pouvez pas libérer du temps pour faire autre chose, vous ne pourrez jamais gagner plus de 10 000 € par mois. Vous êtes plafonné par votre salaire. Et même en épargnant 5 000 € par mois, il vous faudra 10 ans pour avoir un capital de 500 000 € et 20 ans pour avoir un capital de 1 million d'euros – ce qui est très bien, mais avec ce type de revenus, on peut envisager d'obtenir un capital bien plus important et plus rapidement.

## **Devenir libre financièrement est un mythe**

C'est ce que je croyais moi aussi, et pourtant je le suis devenu. Le problème, c'est que si vous ne croyez pas que c'est possible, vous ne le deviendrez jamais. C'est la raison pour laquelle j'ai mis en place un système que j'ai intitulé CAR (croire, agir, réussir). C'est un système très simple, mais extrêmement performant. Encore une fois, les grands changements commencent par de petites décisions.

## **Il faut s'estimer heureux car il y a pire que nous**

Le problème de cette croyance, c'est qu'elle n'est pas en contradiction avec la gratitude. Je l'enseigne souvent à mes étudiants, car je considère que nous

devons éprouver de la gratitude pour être bien dans sa peau au quotidien. Pourtant beaucoup de personnes confondent la gratitude avec le *statu quo*. Comme j'ai une bonne situation, pourquoi demander plus ? Pourquoi être plus ambitieux ? Cela les pousse donc à ne plus faire d'efforts.

Ainsi, une personne qui a un travail devrait s'estimer heureuse car beaucoup n'ont pas cette chance. On voit bien la limite de ce raisonnement. En raisonnant ainsi, vous oubliez vos rêves mais surtout vous revoyez à la baisse vos ambitions. Or, le temps passe vite et nous n'avons qu'une vie. Donc oui, il faut éprouver de la gratitude, mais il ne faut jamais abandonner ses rêves.

## **LES CLÉS D'UN CHANGEMENT RÉUSSI**

*« Si vous voulez devenir libres financièrement, vous devez impérativement éliminer les mauvaises croyances et acquérir de nouvelles croyances bien plus solides<sup>4</sup> », Harv Eker*

C'est notre monde intérieur qui nous permettra de changer le résultat. Beaucoup de personnes se focalisent sur les résultats et pensent qu'il suffit d'apporter quelques modifications pour changer radicalement la donne.

Mais le véritable changement vient de l'intérieur. Il s'agit de changer son état d'esprit, de changer ses croyances car c'est la seule et unique manière de vivre une belle vie. Je vais vous donner quelques pistes pour initier ce changement.

### **Ne vous plaignez jamais**

Il y aura sans doute des moments où vous serez tenté de le faire, mais un conseil : ne le faites jamais. Vous êtes responsable de tout ce qui vous arrive, même si vous n'en êtes pas à l'origine.

C'est sans doute le principe le plus puissant. Vous devez assumer la responsabilité de tout ce qui vous arrive. Ce n'est ni votre boss, ni l'État, ni la société, ni votre femme, ni votre mari, ni vos enfants qui sont à l'origine de votre échec financier. Vous êtes le seul et unique responsable de votre situation financière.

Il est tout à fait possible d'évoquer de solides arguments pour justifier sa situation financière. Comme nous l'avons vu précédemment, vous aurez sans

doute raison, mais vous ne deviendrez jamais riche en opérant ainsi.

Pouvez-vous changer votre patron et obtenir un meilleur salaire et une meilleure carrière ? Si vous répondez par la positive, qu'attendez-vous pour passer à l'action ? Mais même si vous changez d'entreprise et que vous obtenez une augmentation, croyez-vous que cela soit suffisant à long terme ? Cela ne va pas radicalement changer la donne... Par contre, ce bouquin va vous donner des conseils qui peuvent littéralement changer votre vie.

Vous pensez que l'État est à l'origine de la faillite du système de retraite et vous sortez manifester. Pensez-vous sincèrement que vous pouvez changer la politique économique menée par l'État ? À moins d'une révolution ça risque d'être difficile et nous savons que les révolutions n'ont pas toujours été positives... Au final, au lieu de perdre votre temps à accuser les autres et tenter de refaire le monde, il est bien plus efficace de se changer soi-même.

## **Modélisez celles et ceux qui ont réussi**

Nous sommes la moyenne des cinq personnes qui nous entourent. En matière de richesse, éliminez tous les préjugés et concentrez-vous sur ceux qui ont obtenu des résultats.

Je vais vous raconter une anecdote assez croustillante. En 2014, je loue un bien immobilier sur Dubaï et j'ai affaire à un assistant du propriétaire. Je loue le bien pendant une année et au moment de rendre le bien, je rencontre pour la première fois mon propriétaire. Il est d'origine irakienne et parle très mal anglais. Franchement, en le voyant pour la première fois, je me suis dit il ne paye pas vraiment de mine. Il était loin de donner l'apparence d'être libre financièrement. Pourtant, après que je lui ai posé quelques questions, il m'explique qu'il possède sept biens à Dubaï qui lui rapportent suffisamment d'argent pour subvenir à ses besoins et à ceux de sa famille.

La morale de l'histoire, c'est que vous n'avez pas besoin d'être Superman pour devenir libre financièrement. Vous ne devez pas être surdiplômé, parler une langue à la perfection ou même faire le travail vous-même. La seule exigence pour devenir libre financièrement consiste à investir et à se créer des revenus passifs. C'est ce qu'avait mis en place ce propriétaire d'origine irakienne.

La réussite repose essentiellement sur la modélisation de ceux et celles qui ont réussi. C'est aussi simple que cela. Vous devez également mettre de côté vos



préjugés et ne pas juger en fonction des apparences.

## Le syndrome de l'imposteur

Notre environnement va énormément impacter notre rapport à l'argent. Le fait d'évoluer dans une classe moyenne ou défavorisée va souvent créer chez nous de nombreux blocages par rapport à l'argent.

Je vais partager avec vous le message de Sébastien qui nous a écrit sur Facebook : « Bonjour Monsieur Kabbaj, je voulais vous remercier car vos vidéos m'ont énormément inspiré et donné la motivation à prendre les choses en main, à croire en moi et à faire les choses plus intelligemment. Vous avez été un facteur qui a joué dans ma réussite actuelle. Par contre je rencontre un souci actuellement, c'est que je vois mes parents, ma sœur, mon frère et beaucoup de personnes travailler dur et je gagne trois à quatre fois plus qu'eux et cela me met assez mal à l'aise, est-ce que cela a pu vous arriver au début ? » Sébastien est clairement victime du syndrome de l'imposteur. Il voit autour de lui des personnes travailler dur et gagner beaucoup moins que lui et il se sent coupable. Je lui ai répondu qu'il devait dans ce cas aider sa famille, mais surtout ne pas culpabiliser.

En fait, le plus gros problème que vous allez rencontrer lorsque vous commencerez à gagner de l'argent, c'est le sentiment de culpabilité d'en gagner, alors qu'autour de vous les gens galèrent financièrement. Cela m'est arrivé et il est vrai qu'au départ, je me sentais mal à l'aise. Mais j'ai compris que ça n'avait rien à voir avec moi et que l'argent était une énergie grâce à laquelle je pouvais aider de nombreuses personnes.

- 
1. <http://theeconomiccollapseblog.com/>
  2. Homme d'affaires et auteur du livre *Secrets of the Millionaire Mind* publié par HarperCollins en 2005.
  3. Car il est impossible de les tenir, mais pour se faire élire, il faut faire rêver les gens et leur donner espoir.
  4. Pour ceux qui veulent approfondir cette dimension qui est essentielle pour devenir libre financièrement, je vous invite à étudier le cours TKL Millionaire Mindset dans lequel j'entre dans le détail sur les dimensions essentielles du changement.

# **Le meilleur investissement au monde : la formation !**

Beaucoup trop de personnes négligent l'investissement dans la formation. Pourtant, c'est l'investissement le plus rentable et le plus puissant qui soit. C'est d'ailleurs ce qui m'a sauvé la vie. Après avoir traversé des épreuves difficiles, c'est le fait de me former toute ma vie qui m'a permis de rebondir et c'est la raison pour laquelle je considère que la formation est le meilleur investissement au monde.

De l'avis de nombreux millionnaires et milliardaires, l'investissement en soi est celui qui a le rendement le plus élevé. Autrement dit, si vous investissez 1 euro dans votre savoir, vous pouvez en retirer des dizaines d'euros.

Je vous le dis tout de suite, il n'y a pas d'investissement plus rentable – l'immobilier, la Bourse ou le business, tous ces investissements ne sont rien quand on les compare à l'investissement dans la connaissance. Alors bien évidemment, il ne s'agit pas de savoir théorique que vous n'appliquerez jamais, mais d'un savoir que vous allez mobiliser pour atteindre vos objectifs le plus rapidement possible.

Un exemple très simple : prenons le cas d'une personne qui souhaite investir dans l'immobilier. Elle ne se forme pas et fait de nombreuses erreurs qui vont lui coûter des dizaines de milliers d'euros. Si elle avait investi 1 000 à 2 000 € dans un bon programme et appliqué les concepts, cela lui aurait non seulement évité de perdre des dizaines de milliers d'euros, mais surtout d'en gagner. On voit bien ici que 1 000 € investis auraient pu générer des dizaines de milliers d'euros et surtout, permettre de ne pas en perdre. Le même raisonnement s'applique à la Bourse, au business et à de nombreux autres domaines.

## SE FORMER POUR DÉVELOPPER DES COMPÉTENCES SOLIDES

La période de formation est celle durant laquelle vous devrez apprendre un maximum de choses car c'est ce qui vous permettra d'apporter de la valeur et surtout de gagner plus. Bien évidemment, c'est un processus ingrat, car cela risque de vous demander du temps, mais ça vaut le coup si vous souhaitez atteindre vos objectifs le plus rapidement possible.

Cet apprentissage peut se faire soit par la voie classique des écoles de commerce, écoles d'ingénieur, des universités. Si c'est votre cas, je vous recommande d'intégrer si possible les meilleures écoles, car cela vous permettra d'obtenir les rémunérations les plus élevées et les postes les plus importants. Attention, ce n'est certainement pas par le biais de la formation classique que vous apprendrez énormément de choses sur l'investissement en général ni sur le business. Néanmoins, vous pourrez prétendre à des revenus élevés, ce qui permettra d'accélérer votre accession à la liberté financière. C'est une voie à envisager quand on démarre dans la vie.

La seconde manière d'apprendre est complémentaire de la première et consiste à se former auprès d'experts dans leur domaine pour acquérir des compétences pointues et de haut niveau. Certains autodidactes ont eu recours à cette approche et cela peut même se révéler très efficace si vous êtes déterminé. On peut prendre le cas d'Olivier Rolland, un célèbre blogueur français qui n'a que le niveau bac. Il s'est formé auprès des meilleurs experts américains et français. Le fait qu'il n'ait pas de diplôme ne l'a pas empêché d'avoir une très belle réussite financière.

Durant cette phase de formation, il ne faudra pas négliger la dimension développement personnel qui est vraiment très importante. Warren Buffet a d'ailleurs avoué avoir suivi une formation sur le développement personnel qui lui a énormément apporté dans sa réussite.

Il y a donc deux types de formations :

- la formation initiale qui vous permettra d'obtenir un diplôme et d'occuper un emploi ;
- la formation permanente qui consiste notamment à suivre des programmes qui ne vont pas nécessairement délivrer un diplôme, mais qui vous permettront de maîtriser certains domaines importants comme la productivité, la gestion de son argent, l'investissement, etc.

Les deux types de formation ont leur importance et sont clairement complémentaires.

## **SYSTÈME D'APPRENTISSAGE : LA QUESTION DU COÛT ET LE RETOUR SUR INVESTISSEMENT**

Beaucoup trop de personnes ont tendance à confondre investissements et charges. Ce sont deux choses différentes. Un investissement est une sortie d'argent qui va vous rapporter beaucoup plus demain que ce que ça vous a coûté aujourd'hui. Une charge est une sortie d'argent définitive pour acquérir un produit ou un service qui ne vous rapportera pas d'argent à l'avenir.

L'éducation est sans doute le meilleur investissement qui existe. Je pars du principe suivant : si un investissement me rapporte au moins 2 fois ma mise, ça valait le coup. En matière d'éducation, cela peut souvent rapporter 100 fois la mise et parfois beaucoup plus.

### **Exemple**

Je vous donne un exemple d'investissement effectué récemment pour un séjour aux États-Unis. J'y suis allé pour suivre plusieurs séminaires et cela m'a coûté assez cher :

- Billet d'avion en business class Dubaï-Orlando : 5 000 €
- Hôtel Omni Resorts : 1 239 \$
- Hôtel Disney Resorts : 1 410 \$
- Hôtel Park Lane New York : 2 000 \$
- Séminaires : 2 500 \$

Soit un total de 12 149 \$ pour deux semaines avec un contenu sympathique, mais sans être extraordinaire. TKL LFA offre un contenu d'une valeur 100 fois plus riche. Malgré cela, j'estime que j'ai largement remboursé mon investissement. Il est important pour moi de me frotter régulièrement à ces personnes pour étudier ce qui se fait de mieux, mais également pour améliorer ce que j'apporte à mes étudiants. Chaque année, je consacre des dizaines de milliers d'euros à me former et à apprendre et j'ai obtenu de nombreuses certifications en finance ou en développement personnel. J'ai lu des centaines d'ouvrages et je fais énormément de recherches, car je considère qu'il ne faut jamais se reposer sur ses lauriers.

Ce montant peut sembler conséquent d'autant plus que lorsque j'étais professeur, je gagnais 20 000 € par an – et je ne parle pas de l'épargne. Épargner un tel montant demanderait plusieurs années avec un salaire de professeur. Le problème c'est qu'en ayant ce raisonnement, je n'aurais jamais réalisé ce que j'ai réalisé.

J'aurais pu bien évidemment économiser en prenant une classe économique à 1 000 € au lieu de 5 000 €. Le problème c'est qu'en faisant ce type de dépense, on adopte un raisonnement à

court terme. On va sans doute économiser de l'argent, mais on oublie qu'il faudra récupérer après le vol et que cela demandera au moins deux journées. Est-ce que ces deux journées valent plus que 4 000 € ? Puis-je gagner beaucoup plus en deux journées ?

La réponse est oui et c'est la raison pour laquelle il était préférable de prendre un billet d'avion plus cher, sachant que j'allais récupérer rapidement mon investissement.

C'est ce genre de raisonnement que vous devriez avoir pour accélérer votre liberté financière. Cerise sur le gâteau j'étais également assis à côté d'un Américain qui est l'un des fondateurs de FlyDubai, une compagnie aérienne qui a cartonné à Dubaï. Je lui ai posé plusieurs questions sur son activité et j'ai pu apprendre de nouvelles choses gratuitement. Dans ce cas, on voit bien que le billet en business class n'est plus une dépense superflue, mais devient un investissement.

Grant Cardone, un entrepreneur américain assez célèbre, a utilisé le même raisonnement pour justifier l'achat de son jet privé. Il voyage énormément à travers les États-Unis toute l'année et le jet privé lui permet d'économiser beaucoup de temps et d'argent. Il est donc largement gagnant avec cette transaction.

Ceux qui gagnent au jeu de l'argent n'ont pas un raisonnement à court terme, mais à long terme. Ils ne regardent pas seulement la dépense, mais ils évaluent ce que cela peut leur rapporter.

## **POURQUOI LE GRATUIT RISQUE DE VOUS COÛTER TRÈS CHER**

Je pense que l'éducation est un bien public. Tout le monde devrait en bénéficier et les pays dans lesquels les systèmes éducatifs sont performants sont également les plus puissants sur un plan économique. Néanmoins, rendre gratuit l'enseignement supérieur a créé de nombreuses injustices. Ceux qui en profitent le plus sont également ceux qui en ont le moins besoin. En France, on va trouver à Polytechnique beaucoup plus de personnes issues des milieux aisés que des classes populaires. Pourtant, les études y sont gratuites.

Par ailleurs, cela a conditionné les gens à penser que l'éducation est gratuite et devient donc un droit. Cela permet de comprendre pourquoi de nombreuses universités sont dans un état lamentable. On trouve souvent des étudiants peu motivés dans les universités. Les professeurs sont mal rémunérés et peu incités à s'impliquer dans leur enseignement. Le même raisonnement s'applique à la recherche.

Le « gratuit » a sans doute permis à un certain talent de réussir mais cela représente un énorme gâchis humain et financier. Aux États-Unis, les études sont payantes et sont même très chères, mais il existe un système de bourse au mérite pour favoriser les bons élèves qui n'ont pas énormément de moyens.

J'ai reçu récemment un e-mail d'une personne qui avait suivi des signaux gratuits avant de rejoindre ma formation. On lui offrait un accès exclusif à ces signaux gratuitement, mais en échange, elle devait ouvrir un compte chez un courtier. Cette personne a perdu 12 000 \$ très rapidement.

L'investissement qui a le retour sur investissement le plus élevé est sans doute l'éducation. Mais attention, pas n'importe quelle éducation.

Le retour sur investissement de certaines écoles de commerce aux États-Unis est très faible et, je vais vous faire une confidence, rien n'est vraiment gratuit.

Certains étudiants vont suivre des études de philosophie tout simplement car c'est gratuit et qu'ils vont peut-être recevoir une bourse. Mais calculez vraiment ce que ça va vous rapporter comparé au temps que vous allez y consacrer.

Si vous passez cinq années de votre vie sur les bancs de l'université pour finir par faire des frites au McDonald's désolé, mais vous avez perdu cinq années de votre vie pour pas grand-chose. Vous auriez pu commencer après le bac. Attention, je ne vous dis pas que vous n'avez pas le droit d'avoir une passion pour la philosophie. Personnellement, j'adore la philosophie, mais combien de personnes vivent de la philosophie ? Malheureusement une infime minorité enseigne la philosophie et il est très difficile de trouver un emploi avec ce type de diplôme. Donc rien ne vous empêche de faire des études de philosophie, mais n'oubliez jamais le retour sur investissement de vos études. Combien ça va vous coûter et combien ça va vous rapporter.

### Exemple

Si vous êtes étudiant pendant cinq ans, dites-vous que vous n'allez pas gagner d'argent pendant cinq années. Si vous estimez que vous auriez pu gagner 1 500 € en moyenne par mois, sur cinq années, cela représente un montant total de 90 000 €. Je ne parle même pas des frais, car il faudra bien payer un loyer, se nourrir et se loger pendant cette période. Supposons que cela vous coûte environ 1 000 € par mois, cela représente 60 000 € sur la période. Donc un total de 140 000 € sur cinq ans même si vos études sont gratuites.

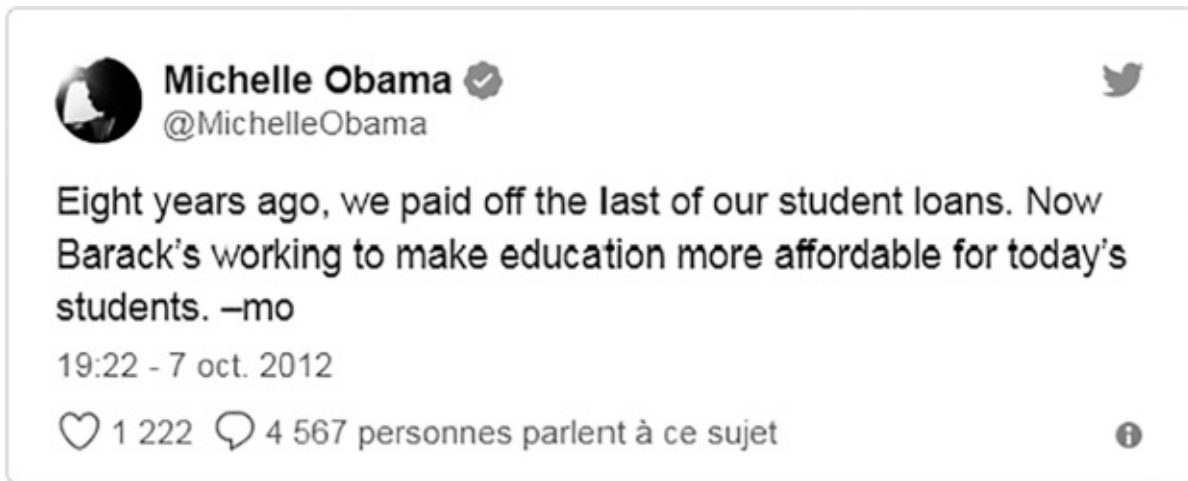
Vous devez ensuite comparer ce que les études vont vous rapporter par rapport à une situation où vous n'avez pas fait d'études et où vous commencez à travailler directement après le lycée.

On va rester sur l'exemple de la personne qui a fait des études de philosophie. Supposons que

juste après ses études, elle gagne environ 2 000 € par mois sur une période de 30 ans.

La personne qui n'a pas fait d'études gagnera environ 1 500 € par mois sur la même période<sup>1</sup>. Aux États-Unis, une année d'études représente environ 50 000 \$, soit 250 000 \$ pour cinq années d'études. Beaucoup d'Américains se retrouvent avec une dette de 300 000 à 400 000 \$ lorsqu'ils démarrent dans la vie active.

Ci-après un message de Michelle Obama qui indique qu'elle et Barack Obama ont remboursé leurs dettes étudiantes en 2004, pour des études finies dans les années 1990...



Si vous avez la possibilité de faire de bonnes études, n'hésitez surtout pas à le faire surtout si vous êtes jeune. Il y a beaucoup d'infopreneurs qui vous promettent de devenir millionnaires sans avoir fait d'études et qui vous expliquent que les études ne leur ont rien rapporté. Oui, il existe quelques infopreneurs qui ont gagné des millions alors qu'ils n'avaient pas fait d'études, mais peut-on généraliser ?

Pour ma part, si vous avez un excellent projet de business pendant vos études et que vous êtes prêt à fournir les efforts et à assumer le risque, foncez. Sinon, faire de bonnes études vous permettra d'assurer vos arrières.

#### Le retour sur investissement des études classiques ?

	5 premières années	30 années suivantes	Total	Excédent	ROI
Commence à travailler à 18 ans	90 000 €	720 000 €	810 000 €	NA	0 %

Bac + 5 en philosophie	-60 000 €	720 000 €	660 000 €	-150 000 €	-250 %
École de commerce moyenne (salaire à la sortie de 3 000 €/mois)	-135 000 €	1 080 000 €	945 000 €	135 000 €	100 %
Top école de commerce (salaire moyen de 5 000 €/mois)	-135 000 €	1 800 000 €	1 665 000 €	855 000 €	633 %

Je vais commenter ce tableau.

- Cas numéro 1 : la personne commence à travailler directement après le bac. Elle a un salaire de 1 500 € par mois et gagnera sur 35 années 810 000 €.
- Cas numéro 2 : la personne un bac +5 en philosophie. On suppose qu'elle gagnera en moyenne 2 000 € par mois après ses études. Durant ses années d'études, elle ne reçoit aucun salaire et consacre 1 000 € pour payer son loyer, se nourrir et acheter du matériel pédagogique. Au bout de 35 ans, cette personne aura gagné 660 000 €, soit moins que la personne qui a commencé à travailler directement après ses études.
- Cas numéro 3 : il s'agit d'un étudiant diplômé d'une école de commerce. Sa scolarité va lui coûter environ 15 000 € par an. Il gagnera la sortie un salaire de 3 000 €<sup>2</sup> en moyenne. Au bout de 35 ans, il aura gagné 135 000 € de plus que la personne qui n'a pas fait d'études, soit un retour sur investissement de 100 %. En effet, ses études lui ont coûté 135 000 €. Pas mal, mais rien d'extraordinaire.
- Cas numéro 4 : l'étudiant a réussi à intégrer une excellente école de commerce. Il gagne en moyenne 5 000 € par mois après ses études. Il aura un excédent de 855 000 € par rapport à la personne qui n'a pas fait d'études et un retour sur investissement de 633 %.

À présent, vous savez que les études ont un coût, mais c'est surtout un investissement. Si vous faites les bons choix, vous devriez avoir un retour sur investissement très positif. Sinon, il sera tout simplement négatif.

**VOUS FORMER AUPRÈS DES MEILLEURS**



Il ne faut jamais se contenter uniquement des études. Cela peut être utile pour démarrer mais vous devrez ensuite vous former en permanence auprès des meilleurs et de développer des compétences pointues et solides.

Durant cette étape, vous allez acquérir des connaissances pour devenir un expert dans votre domaine mais vous allez également devoir désapprendre. Oui, désapprendre. Depuis notre enfance, on nous inculque des idées fausses sur la richesse. Notre rapport à l'argent est donc faussé. Il faut donc désapprendre et oublier tout ce qu'on vous a appris sur l'argent (et la richesse). Il faut également travailler sur soi afin de développer le *mindset* d'une personne qui réussit.

Cette première étape est essentielle car c'est elle qui vous permettra de gagner plus. Mais vous apprendrez surtout les meilleures techniques pour investir votre argent afin qu'il vous rapporte un rendement optimal. Durant cette étape, vous devrez élaborer votre plan d'action pour gagner plus.

C'est la période durant laquelle vous devrez acquérir un maximum de connaissances et de compétences. C'est ce qui vous permettra par la suite de créer de la valeur.

Personnellement, je me suis formé auprès des meilleurs : Jack Canfield, Brendon Burchard, Harv Eker, Marie Forleo, Jeff Walker, Ryan Deiss, Brian Tracy, Russel Brunson et bien d'autres encore. Le fait d'avoir des coachs de haut niveau m'a propulsé encore plus haut et m'a ouvert de nouveaux horizons.

Il n'y a pas de secret, pour obtenir rapidement des résultats, il est impératif de travailler avec ceux qui ont déjà obtenu des résultats. Avant de choisir un coach ou un formateur, prenez le temps d'étudier son parcours, vérifiez son parcours professionnel sur LinkedIn, consultez les avis sur Google ou sur les forums. L'erreur à éviter à tout prix est de travailler avec des amateurs. Travailler avec des amateurs va vous faire perdre du temps et de l'argent.

Pour augmenter vos revenus, vous devrez apporter plus de valeur et pour cela augmenter votre valeur intrinsèque. Il n'y a pas 10 000 manières de procéder : il faut se former auprès des meilleurs, participer à des séminaires et ne pas oublier que vous êtes la moyenne des cinq personnes qui vous entourent.

Plus vous augmentez vos compétences et votre réseau et plus vos revenus vont augmenter. C'est aussi simple que cela.

N'investissez surtout pas si vous ne maîtrisez pas votre sujet. Trop de personnes font l'erreur de passer directement à la partie investissement du processus sans

avoir les connaissances suffisantes. Elles se retrouvent coincées avec un emprunt immobilier pendant des dizaines d'années et deviennent prisonnières de leur job. Elles empruntent pour investir en Bourse, perdent tout et se retrouvent criblées de dettes. Il faut donc absolument bannir ce type de comportement. C'est une prise de risque inutile qui conduit à l'échec de manière systématique.

Mon objectif est de provoquer chez vous le déclic qui va déclencher tout le reste. Si dès le départ, vous avez un rapport conflictuel avec l'argent, vous ne pourrez jamais devenir libre financièrement. La liberté financière commence par le fait de se reprogrammer totalement. Ce n'est que de cette manière que vous pourrez atteindre vos objectifs. Vous devez donc arrêter de créer des blocages ou des obstacles artificiels et vous focaliser sur l'autoroute qui mène à la liberté financière.

## **ÉTUDES DE CAS**

Nous avons reçu des centaines de témoignages sur notre chaîne YouTube d'étudiants qui ont changé d'état d'esprit avec le programme TKL LFA. Je vais vous présenter le parcours de plusieurs personnes que j'ai rencontrées durant l'événement Funnel Hacking Live à Orlando, en Floride, aux États-Unis (vous retrouverez ces histoires sur ma chaîne YouTube). Cela permettra d'illustrer à la perfection ce que je vous ai enseigné.

### **Kevin : de 45 000 \$ par an à 140 000 \$ par mois**

Kevin est originaire du Canada. Jeune, il s'entraîne pour devenir footballeur professionnel. Mais à 22 ans, il se blesse au genou et cela met fin à sa carrière chez les pros.

Il tente par la suite une carrière dans le rap et devient même ami avec la célèbre chanteuse canadienne Alanis Morissette – à laquelle il sera « opposé » durant une compétition. Il participe à plusieurs événements, mais malgré tous ses efforts, il ne perce pas dans le milieu musical.

Il se résigne alors à travailler dans un supermarché Costco car il faut bien payer ses factures. Cela lui rapporte environ 45 000 \$ par an, ce qui est correct, mais il a cinq enfants, et c'est un peu juste pour subvenir à ses besoins et à ceux de sa

famille.

Il tente plusieurs expériences infructueuses avant de tomber sur le MLM (*multi-level marketing*, ou marketing de réseau). Il développe de bonnes compétences dans ce domaine, sélectionne les bonnes entreprises, recrute les bonnes personnes dans son équipe et ses résultats explosent littéralement passant de 45 000 \$ par an à 140 000 \$ par mois, soit une multiplication de ses revenus par 37. En une seule année il a pu générer bien plus qu'en 37 années, c'est-à-dire qu'il est capable d'arrêter complètement de travailler.

Il y a plusieurs leçons à tirer de l'exemple de Kevin : tout d'abord il a subi énormément d'échecs (sport, musique). Ensuite, lorsqu'il a voulu se lancer, il s'est heurté aux réticences de son épouse. Il faut dire qu'ils traversaient de graves difficultés financières – Kevin m'a même avoué que sa femme était obligée de travailler dans un McDo pour payer les factures.

Il ne faut surtout pas brûler tous ses navires, surtout lorsque vous avez une famille. Il faut d'abord tester son projet en travaillant en dehors de ses heures de travail pour voir si ça vaut le coup, mais ne jamais prendre des risques inconséquents. Il faut trouver une personne qui vous coache ou un mentor et appliquer ce qu'il vous dit sans vous poser de questions pendant au moins un an.

## **Shawn et Melissa, d'une dette de 85 000 \$ à plus de 1 million de dollars par an**

Shawn et Mélissa sont l'exemple même de la puissance du *mindset* aux États-Unis. Shawn travaillait comme cadre dans une compagnie d'assurances, mais n'était pas épanoui. Il cherche donc sa voie et suit plusieurs programmes de formation dont un programme immobilier qu'il paye 20 000 \$. Il n'obtient toujours pas de résultats et commence à se poser des questions.

À un certain moment il découvre le programme d'un certain Russel Brunson qui a lancé un logiciel extrêmement intéressant, Click Funnels. Alors qu'il est déjà endetté de 85 000 \$, il décide de participer au Master Mind de Russel Brunson facturé à 100 000 \$. Imaginez la même situation France : une personne est endettée de 85 000 \$ et on lui demande de payer 100 000 \$ pour une nouvelle formation... C'est inimaginable. Son épouse Melissa m'a avoué durant l'interview qu'ils vont même recourir à des cartes de crédit pour financer cette formation. Shawn était convaincu que cette formation allait changer sa vie.

Je lui demande d'ailleurs s'il n'a pas eu peur à ce moment-là bien précis puisque c'était quand même un gros montant. Il me répond qu'il avait la conviction que c'était la bonne chose à faire et que Russel Brunson était sans doute le meilleur coach en business de la planète.

Pour faire court, malgré la situation extrême dans laquelle ce couple s'est mis, l'histoire finit plutôt bien puisqu'ils ont réussi à dégager 1 million de dollars de chiffre d'affaires au bout d'une année.

## Les leçons de ces parcours remarquables

Il faut impérativement développer et acquérir de nouvelles compétences pour augmenter ses revenus. Il faut investir dans sa formation et se former avec les meilleurs car cela offre souvent le meilleur retour sur investissement.

Il faut oser prendre des risques car c'est souvent bien moins risqué que de ne rien faire...

L'éducation coûte très cher aux États-Unis ce qui exclut beaucoup de personnes du système éducatif, mais cela permet également de prendre conscience que l'éducation a un coût et que ce n'est jamais gratuit. Les Américains sont bien plus sensibilisés à cette notion d'investir en soi et donc d'apprendre. J'ai été impressionné par le nombre de personnes participant à des séminaires aux États-Unis et qui payent des fortunes pour leur éducation.

Je vous recommande fortement de lire, de devenir un expert dans votre domaine, d'étudier d'autres domaines, car c'est la condition *sine qua non* pour monter en puissance et devenir une référence dans votre domaine.

À présent, nous allons passer à la deuxième étape.

- 
1. Attention, si ça se trouve la personne qui n'a pas fait d'études pourra gagner bien plus que le diplômé en philosophie. Mais j'ai l'intime conviction qu'un diplômé en philosophie qui est un minimum débrouillard et qui ne se cantonne pas à l'enseignement ou au McDo pourra gagner plus.
  2. Cela veut dire qu'il pourra débiter par un salaire inférieur qui augmentera par la suite mais en moyenne sur la période de 30 ans il gagnera 3 000 €. Bien évidemment, il pourra gagner beaucoup plus, mais je prends des hypothèses réalistes.

## DEUXIÈME ÉTAPE : GAGNER PLUS

Après avoir acquis de solides compétences dans la première étape, il sera possible de passer à la deuxième étape qui consiste à booster vos revenus le plus rapidement possible, à gagner plus.

Dans la première phase A, nous avons compris l'importance de changer de *mindset* et d'éliminer les croyances limitantes, ces croyances qui vous ont empêché jusqu'à présent de donner votre plein potentiel.

Nous avons aussi insisté sur l'acquisition et le développement de nouvelles compétences. Pour accélérer votre liberté financière, vous devrez non seulement occuper un job rémunérateur, mais aussi apprendre à investir correctement votre argent. Le salariat ne vous permettra pas de devenir libre financièrement, mais il peut accélérer le processus. Grâce à vos nouvelles connaissances et compétences, vous serez capables de générer plus de valeur.

Dans cette deuxième étape du processus AGIR, nous allons nous focaliser sur le G de « gagner plus ». Si vous voulez accéder à votre liberté financière le plus vite possible, vous devrez multiplier vos revenus par 5 voire par 10. Je vais vous donner plusieurs pistes.

Mais avant de gagner plus, il faut définir votre objectif. Concentrez-vous sur le fait de créer un écart aussi important que possible entre ce que vous gagnez et ce que vous dépensez puis investissez la différence.

Il faudra faire en sorte de dépenser le moins possible et de gagner le plus possible car cela vous permettra d'accéder à votre liberté financière bien plus rapidement. Vous répéterez ce processus jusqu'à atteindre votre objectif qui est

de générer autant d'argent avec vos revenus passifs qu'avec votre travail actuel. Pour rappel, les revenus passifs sont des revenus pour lesquels vous n'avez pas besoin de travailler.

Propriété de Isaac Rouamba <FB5160227-C175939-prod@customers.feedbooks.com>

# L'argent : le carburant de votre liberté financière

Je vais être direct avec vous : sans argent, pas de liberté financière possible. Un préalable consiste donc à bien gérer son épargne. Nous verrons par la suite l'importance de gagner beaucoup plus d'argent, mais il faut commencer par les fondamentaux. Si vous gagnez beaucoup plus d'argent, mais en le dépensant n'importe comment, vous n'attendrez jamais votre liberté financière. Il faut donc démarrer sur de bonnes bases.

## L'ÉPARGNE, SEULE OPTION POUR SORTIR DE L'IMPASSE SALARIALE

Comment gagner de l'argent ? Plusieurs options :

- gagner beaucoup plus en travaillant dur et en apportant un maximum de valeur. Comme vous le savez, ce n'est pas le cas tout le monde, mais si vous êtes réellement motivé c'est une possibilité ;
- créer un business qui cartonne ou bien faire du trading. Mais dans ces activités, vous n'avez aucune certitude que ça puisse marcher. Il faut nécessairement beaucoup de travail et de sacrifices avec un résultat qui est aléatoire ;
- investir – c'est sans doute la solution la plus simple et la plus réaliste pour l'immense majorité.

Lorsqu'on démarre dans la vie, la manière la plus simple de travailler sur sa liberté financière consiste à épargner. Cette épargne pourra être placée en Bourse, dans l'immobilier, mais également dans sa formation. Ce fut mon cas. Mon premier investissement fut dans ma formation. Toute mon épargne, je l'ai investie dans l'achat de livres et de logiciels d'analyse boursière. C'est ce qui

m'a permis de me distinguer par rapport à mes camarades de promotion et d'obtenir mon premier job.

L'épargne est le carburant de votre liberté financière. Sans épargne, vous ne deviendrez jamais libre financièrement, mais l'épargne ne suffit pas car vous devrez ensuite l'investir.

Le salariat à lui seul, ne vous permettra jamais de devenir libre financièrement sauf dans quelques cas extrêmes, et encore. En effet, certains métiers peuvent vous permettre de devenir millionnaire en quelques années, mais cela est réservé à une élite donc à une minorité. Devenir millionnaire ne signifie pas que vous serez à l'abri financièrement car beaucoup ne savent pas gérer leur argent et dilapident rapidement leurs économies. Vous devez donc apprendre à investir votre argent et c'est ce que nous verrons par la suite dans la troisième étape.

Si vous ne faites pas partie des privilégiés et si vous n'avez pas un job à 1 million d'euros, sachez que cela vous demandera des dizaines d'années pour devenir millionnaire et parfois même plus d'un siècle<sup>1</sup>, ce qui est impossible en l'état de la science et des avancées médicales.

Par contre, si vous épargnez 30 % de votre salaire, même si celui-ci n'est pas élevé, vous pourrez devenir millionnaire en moins de 20 ans et parfois même en moins de 10 ans. Tout dépendra de votre implication et de la qualité de vos investissements. D'où l'importance de savoir quoi faire, comment le faire et donc se former. Il faut éviter certaines dépenses inutiles qui pourront vous procurer des munitions pour plus tard.

Étudier au sein d'une grande école peut constituer un avantage, mais cela est réservé à une minorité. Par ailleurs, faire de bonnes études n'est pas l'assurance d'être libre financièrement. Je connais plein de personnes qui sont diplômées des meilleures écoles et qui sont piégées depuis 20 ans dans la *rat race*. Elles sont obligées de travailler jusqu'à leur retraite pour assurer leur train de vie.

Épargner, même des sommes minimales, vous disciplinera et vous permettra d'analyser vos dépenses. C'est un exercice fondamental si vous visez la liberté financière.

## **MÉTRO-BOULOT-DODO, SUR QUELS LEVIERS AGIR ?**



Dans métro-boulot-dodo, il y a boulot. Au départ, on ne peut influencer que le facteur boulot. Le boulot c'est la clé de notre indépendance financière. En américain on parle de *job* qu'on a également tendance à qualifier de *Just Over Broke* (juste au-dessus du seuil de pauvreté). Le danger d'un job, c'est de rester toute sa vie juste au-dessus du seuil de pauvreté. Il faut donc que ce boulot vous permette de dégager des ressources pour accélérer votre indépendance financière.

Le deuxième facteur que vous pouvez influencer est le métro, c'est-à-dire le transport vers votre lieu de travail. J'ai beaucoup écrit dans les transports en commun et notamment beaucoup travaillé sur les livres *L'art du trading* et *Psychologie des grands traders*. Je vous recommande donc vivement d'écouter des podcasts (il en existe de nombreux gratuits) de lire et de vous éduquer dans les transports en commun. Faites quelque chose et ne perdez pas bêtement ce temps précieux.

Lorsque vous commencerez à vous libérer financièrement, vous aurez moins besoin du boulot pour subvenir à vos besoins et il sera bien évidemment plus facile d'éliminer la partie métro, mais aussi de changer le lieu où vous habitez.

Enfin, la partie dodo n'est pas à négliger car un esprit et un corps reposés feront de vous des personnes performantes : au boulot (pour gagner plus), dans vos investissements (meilleure concentration) et de manière générale dans les projets que vous entreprendrez avec la « méga pêche ». Nous allons à présent aborder quatre profils fréquents.

## **Profil 1 : la victime de la *rat race* (VRR)**

Ses revenus sont à peu près équivalents à ses dépenses. La VRR travaille pour couvrir ses charges. En conséquence, elle n'économise pas d'argent et a souvent peu ou pas de ressources pour investir. Elle ne pourra jamais gagner sa liberté financière et cela restera à jamais un doux rêve.

Si vous attendez avec impatience le prochain virement de votre employeur pour couvrir vos dépenses actuelles, c'est qu'il y a un déséquilibre. Et donc un problème. Il vous faudra revoir en priorité vos dépenses pour qu'elles soient inférieures à ce que vous gagnez et faire en sorte que la différence soit la plus importante possible pour investir.

Vous devez à tout prix éviter d'être une VRR :

- vous ne deviendrez jamais libre financièrement même si vous avez d'excellents revenus ;
- vous serez en permanence dans une situation de fragilité extrême. Un coup du sort et vous perdez tout et vous vous retrouvez à la rue ;
- vous serez victime toute votre vie de la peur et de la cupidité.

Quelles sont les erreurs les plus fréquentes de la VRR :

- son épargne est très faible et elle a l'illusion que ça s'arrangera un jour ;
- elle acquiert des choses inutiles et est piégée par la société de consommation ;
- elle achète des passifs et non des actifs...

Le meilleur conseil que je puisse donner à une VRR, c'est de dépenser son argent intelligemment. Lorsqu'on démarre dans la vie, on a tendance à vouloir profiter de ses premiers revenus rapidement. Le problème, c'est que ce mauvais réflexe devient vite une habitude. On gère très mal son argent en comptant sur les prochaines primes, les prochaines augmentations pour redresser la barre. Tout comme une entreprise, vous devez établir un budget et surtout le respecter.

Pour illustrer la puissance de ce conseil, je vais vous raconter comment j'ai acheté une Porsche un prix bradé. Il y a 90 % d'expatriés à Dubaï et beaucoup viennent ici pour mieux gagner leur vie. Le problème, c'est qu'ils tombent dans le piège de la facilité et beaucoup vivent largement au-dessus de leurs moyens. C'est le cas d'un brillant informaticien d'origine indienne qui travaille pour une grande compagnie aérienne. Il souhaite vendre sa Porsche Panamera. Je le rencontre pour faire un essai de la voiture puis je lui pose des questions. Il m'avoue que cette voiture, c'était un peu pour les apparences. Il avait déjà deux autres voitures. Il avait alors trop de dépenses et ne pouvait plus se permettre d'avoir une troisième voiture. Il me dit que si j'acceptais de l'acheter tout de suite, il pourrait me faire un excellent prix (ce qui fut le cas). J'ai conclu l'affaire en quelques minutes car je n'ai même pas eu à négocier.

Dans mon cas, le raisonnement est totalement différent. Une belle voiture peut être considérée comme un outil marketing. Malheureusement, il y a beaucoup de personnes qui vont juger la réussite d'une personne en fonction de ce qu'elle conduit ou de ce qu'elle porte. D'ailleurs, certaines personnes m'ont reproché sur YouTube de ne pas montrer mes richesses.

Certaines vidéos tournées à l'intérieur d'une Ferrari m'ont permis d'avoir des dizaines de milliers de vues alors que d'autres vidéos sérieuses, dans un bureau,

avec du vrai contenu ont obtenu beaucoup moins de vues. On peut comprendre que certaines personnes achètent de belles voitures car elles savent que le coût sera rapidement amorti. Si vous achetez une voiture à 200 000 € ou à 400 000 €, mais que cela permet d'augmenter vos ventes de 1 million d'euros au minimum, le retour sur investissement est tout simplement exceptionnel.

Donc contrairement à notre ami indien qui est salarié et pour qui la voiture ne représente qu'une charge, pour un entrepreneur, cela peut représenter un investissement. Vous devez donc complètement changer votre raisonnement par rapport à l'argent.

Le deuxième conseil c'est de se payer en premier. C'est l'un des principes les plus importants en matière de liberté financière. Quand on reçoit son salaire, on a tendance à payer tout le monde avant soi. On va payer son loyer, les factures d'électricité, les factures de restaurant, l'essence, le métro, etc. Ce qui reste est votre véritable paiement. C'est ce que vous recevez réellement.

Pourquoi ne pas inverser l'ordre en se payant en premier avant de payer les autres charges ? En effet, il faut se poser la question suivante : est-ce que vous travaillez pour vous ou pour les autres ? Beaucoup vont répondre je travaille pour moi. Si c'est le cas combien d'argent en pourcentage de votre revenu parvenez-vous à épargner tous les mois ? Si c'est moins de 10 %, cela veut dire que vous travaillez avant tout pour les autres.

Vous devez acquérir des actifs. Une erreur fréquente consiste à acheter des passifs. Si vous voulez accélérer votre liberté financière, vous devez éviter d'acheter des passifs car cela risque de vous coûter cher sur le plan de la liberté financière. Vous devez adopter le raisonnement des gens riches ou le *mindset* millionnaire.

Les gens riches achètent des actifs et les gens pauvres achètent des passifs qu'ils pensent être des actifs. Pourquoi ? Un actif fait rentrer l'argent, alors qu'un passif en fait sortir.

C'est aussi simple que cela et à chaque fois que voulez acquérir quelque chose, n'oubliez pas ce raisonnement très simple. Est-ce que ça va me rapporter beaucoup plus que ce que ça va me coûter ? Cela ne vous empêche pas de vous faire plaisir de temps en temps. Mais on parle bien de liberté financière et de ce que vous devez mettre en place pour devenir libre financièrement.

Attention, pauvre ne veut pas dire que vous n'avez pas les moyens. Vous pouvez être millionnaire et être pauvre sur le plan du *mindset* comme les joueurs de

basket de la NBA par exemple. Mais vous pouvez être fauché et avoir un *mindset* de riche. C'est ce *mindset* qui vous permettra de devenir libre financièrement par la suite.

Un ordinateur constitue un passif si vous l'utilisez pour jouer à des jeux. Par contre il deviendra un actif si c'est un outil de travail qui vous permettra de communiquer avec vos clients, d'écrire des articles pour votre blog, de produire des vidéos YouTube, etc.

Un autre exemple concret : j'ai acheté un iPhone X. Pour beaucoup, c'est un téléphone à la mode, mais pour moi c'était d'abord et avant tout un outil de travail. Je peux communiquer avec ma communauté aisément, je peux vérifier mes e-mails, je peux tourner des vidéos quand je n'ai pas ma caméra à disposition, etc. Une seule vidéo peut me permettre de rembourser mon investissement. Pour l'immense majorité, ce même iPhone X est un passif s'ils l'utilisent seulement pour consulter leurs e-mails ou les réseaux sociaux.

Ce que vous devez faire, c'est mettre au travail vos actifs (voire transformer vos passifs en actifs, en réfléchissant intelligemment), qu'ils travaillent dur pour vous.

## **Profil 2 : le bon père de famille**

Quelles sont les caractéristiques communes d'un bon père de famille :

- c'est une fourmi qui épargne pour l'avenir et qui ne fait pas trop de dépenses inutiles ;
- il a peur d'investir ou ses investissements n'ont pas été fructueux ;
- il a une faible culture financière ;
- il ne deviendra jamais libre financièrement en se basant uniquement sur son épargne ;
- il va généralement privilégier un livret A.

Il a conscience de l'importance de l'épargne et c'est la raison pour laquelle il va diminuer ses dépenses et éviter les dépenses inutiles. Cela lui permettra de créer un écart positif entre ses revenus et ses charges. Il dispose d'un capital qu'il pourra investir. Avec cette approche, il achètera un ou deux logements qui seront sa propriété à l'âge de retraite.

Le problème des conservateurs c'est qu'ils sont extrêmement prudents et ont peur d'investir. Ils ont peur de prendre des risques. Ils vont donc épargner leur argent pendant des années, mais leur portefeuille ne progressera pas de manière considérable.

Mon avis sur la question : c'est déjà un profil plus intéressant car, contrairement à la VRR, le bon père de famille est en mesure d'épargner. Mais soyons clair : vous ne deviendrez jamais libre financièrement en vous basant uniquement sur votre épargne du moins vous devrez attendre de nombreuses années – et encore. Le pire risque, c'est de ne pas en prendre.

### Profil 3 : l'investisseur malin

Contrairement au bon père de famille, il s'est formé en matière de liberté financière. Il a compris qu'épargner c'est bien, mais que ça ne suffisait pas. Sa situation n'est pas bien différente de celle du bon père de famille sauf que, lui, investit son argent.

Il va éliminer toutes les dépenses inutiles qui pèsent sur leur portefeuille à long terme.

#### Exemple

Un petit exemple très simple :

- Une bouteille de Coca-Cola coûte 1,65 € en 2018.
- Si vous achetez une bouteille par jour cela représentera 602 € par an.
- Si vous en achetez 2 par jour, cela représentera 1 200 €.

Cela peut paraître anodin, mais de tels montants placés à 10 % par an peuvent représenter des sommes assez conséquentes...

- 600 € épargnés par an et placés à 10 % représentent environ 110 000 € au bout de 30 ans.
- 1 200 € épargnés chaque année et placés à 10 % représentent environ 218 000 € au bout de 30 ans.

La manière la plus simple et la plus efficace de devenir libre financièrement consiste donc à épargner et à éviter des dépenses inutiles, mais surtout à investir son argent.

## Profil 4 : le millionnaire *mindset*

Les caractéristiques du millionnaire *mindset* :

- il est conservateur car il évite les dépenses inutiles, mais il n'hésite pas à investir si l'opportunité lui offre un retour sur investissement décent ;
- il achète des actifs et non des passifs ;
- il va tout faire pour gagner beaucoup plus d'argent ;
- il a un gros capital confiance sur le plan du mental et n'a pas de limite par rapport à l'argent.

Les personnes dans cette catégorie vont devenir libres financièrement rapidement. Souvent en moins de dix ans et parfois même en moins de cinq ans. Ces personnes ont développé un état d'esprit orienté sur la liberté financière. Elles ont réussi à éliminer toutes les croyances limitantes, mais surtout elles agissent en permanence.

Millionnaire *mindset* + épargne + investissement + prise de risque ==> autoroute vers la liberté financière. Cette formule, c'est la voie rapide vers la liberté financière.

Ces « affranchis », comme on les appelle, ont compris qu'il était possible de devenir libre financièrement rapidement en augmentant leurs revenus et en investissant leur épargne intelligemment. Ils ont développé des compétences qui vont leur permettre de gagner beaucoup plus d'argent. Ils vont créer un écart important entre leurs revenus et leurs charges. Ils gagnent beaucoup plus que ce qu'ils dépensent et ont à leur disposition un capital plus important à investir.



**Cet écart vous devrez l'investir et c'est ce processus répété sur la durée qui vous permettra d'acquérir votre liberté financière le plus vite possible.**



C'est ce processus (augmentation des revenus + investissement) que vous devrez répéter sur la durée pour acquérir votre liberté financière le plus vite possible.

Il y a une autre manière encore plus efficace pour atteindre sa liberté financière sans nécessairement trop se priver. Elle consiste à augmenter son revenu fortement tout en gardant le même niveau de dépenses. En effet, il est difficile d'épargner beaucoup plus si son revenu ne bouge pas. Le maximum qu'on puisse épargner, c'est 100 % de son revenu et c'est impossible. Par contre, en augmentant son revenu notre épargne peut augmenter extrêmement vite.

### Exemple concret

Si vous gagnez actuellement 2 000 € par mois et que vos dépenses mensuelles sont de 1 800 € votre épargne sera de 200 € par mois. Par contre, si vous augmentez votre salaire de 20 % c'est-à-dire 2 400 €, tout en gardant le même niveau de dépenses, à savoir 1 800 €, votre épargne mensuelle devient 600 € soit une augmentation de 200 %. Vous serez donc dans une phase d'accélération de votre liberté financière.

Dans le premier cas, on épargne environ 2 400 € par an en éliminant certaines dépenses superflues comme le Coca et autres, on peut arriver à une épargne de 3 000 € par an.

Dans le second cas, on garde le même niveau de dépenses, et on épargne systématiquement le reste à savoir 600 €. On aboutit à une épargne de 7 200 € à la fin de l'année soit plus du double que dans le cas précédent avec un revenu qui n'a augmenté que de 20 %.

Dans le premier cas, on se retrouve avec un capital de 545 000 € au bout de 30 ans en le plaçant à 10 %. Dans le deuxième cas, on parvient à accumuler un capital de 1 300 000 € au bout de 30 ans en le plaçant à 10 %.

Quel est l'impact d'une augmentation de vos revenus sur votre épargne ? On suppose que cette augmentation est intégralement épargnée :

- si vous épargnez 10 % de votre revenu et que vos revenus augmentent de 10 %, votre épargne augmentera de 100 % ;
- si vous épargnez 10 % de votre revenu et que vos revenus augmentent de 30 %, votre épargne augmentera de 300 % ;
- si vous épargnez 10 % de votre revenu et que vos revenus augmentent de 100 %, votre épargne augmentera de 1 000 %.

Vous savez à présent ce qu'il vous reste à faire pour ne plus être une victime de la *rat race*. Vous devrez épargner au moins 20 à 30 % de votre salaire, mais surtout augmenter vos revenus.

---

1. Avec une épargne de 4 000 € par an (environ 20 % d'un salaire mensuel de 2 000 €) et si l'on considère

que vous ne placez pas votre argent, il vous faudra : 10 ans pour obtenir un capital de 40 000 € ; 100 ans pour obtenir un capital de 400 000 € ; 220 ans pour obtenir un capital de 1 million d'euros.

Propriété de Isaac Rouamba <FB5160227-C175939-prod@customers.feedbooks.com>



# Comment multiplier ses revenus par 5 ou par 10

La phase d'apprentissage doit vous permettre de développer des compétences. Vous devez avoir un objectif précis en apprenant. Cet objectif, c'est de gagner beaucoup plus d'argent. Vous devez être très pragmatique. Si vous voulez devenir libre financièrement, vous devez tout mettre en œuvre pour le devenir. Arrêtez d'écouter ceux qui veulent vous décourager. Ça ne vous apportera pas grand-chose.

Encore une fois, si votre objectif est de devenir libre financièrement le plus rapidement possible, vous devrez rechercher un job qui vous permettra de gagner le plus d'argent possible en un laps de temps très court.

Il est tout à fait possible de devenir libre financièrement en 5 ou 10 ans – ou pourquoi pas, 20 ans. Peu importe, le plus important pour vous est d'avoir une idée précise sur la date butoir. Le fait d'avoir une date butoir va énormément vous aider à réaliser votre objectif. Par ailleurs, cela vous permettra d'opter pour les bonnes stratégies. Si vous recherchez votre liberté financière dans 5 ans il faudra adopter une stratégie plus agressive. Si vous avez un peu plus de temps et si vous vous donnez 15 à 20 ans il y aura d'autres stratégies beaucoup plus tranquilles.

Chaque personne a sa propre personnalité et ses propres attentes. Je n'impose pas une seule manière de procéder, mais j'offre plusieurs pistes. À vous de choisir celle qui colle le mieux à votre personnalité. Si vous êtes satisfait par votre situation actuelle, pas la peine d'opter pour un métier très rémunérateur. Certaines stratégies vous permettront d'atteindre vos objectifs sans énormément de stress. Par contre, si vous démarrez de zéro et que vous voulez atteindre vos objectifs le plus rapidement possible, vous devrez travailler dur et exercer un métier rémunérateur.

## LES MÉTIERS À PRIVILÉGIER

Je vais évoquer quelques métiers qui pourront vous rapporter gros le plus rapidement possible mais je ne pourrai pas être exhaustif.

Si vous êtes issu d'une famille aisée qui a des relations haut placées, les choses seront assez simples, car vous pourrez mobiliser vos contacts et votre réseau. À Assas, l'un de mes camarades de promotion avait un père énarque et une mère directrice de recherche au CNRS. Autant vous dire qu'il n'a pas eu à souffrir pour avoir des entrées un peu partout. Un banquier d'affaires peut gagner des fortunes, mais il a besoin d'avoir un réseau étoffé et idéalement passer par une très grande école comme l'ENA, HEC ou Polytechnique. Cela peut être un énorme accélérateur de liberté financière.

Si vous êtes issu de la classe moyenne ou populaire, alors je vous recommande de vous focaliser sur les jobs où les compétences priment, pas le réseau. Par ailleurs, vous devez être rémunéré en fonction de vos résultats.

Quels sont les métiers qui peuvent accélérer votre liberté financière ?

- les métiers très rémunérateurs – banquier d'affaires, trader, ingénieur, programmeur, informaticien ;
- les professions libérales – médecins, experts-comptables, etc. ;
- exercer un job en parallèle de votre occupation principale ;
- consacrer du temps à la création d'actifs – développement d'un blog, d'une chaîne YouTube, écriture d'un livre, investissement immobilier, investissement en Bourse, etc.

## Vendeur

Le métier le plus rémunérateur est sans doute celui de vendeur car il pourra vous permettre de gagner énormément sans nécessairement avoir des diplômes extrêmement pointus. Néanmoins, devenir un vendeur d'élite, ça s'apprend. Il faut parfois même passer par les grandes écoles lorsque la vente est extrêmement technique comme la vente de produits dérivés dans les banques qui peut rapporter des centaines de milliers d'euros par an ou la vente dans l'aéronautique. Peu de personnes veulent vendre car la vente est aléatoire. Vous allez recevoir de nombreux refus. Mais justement, les domaines les plus

difficiles sont souvent les plus rémunérateurs à long terme. Si vous développez de bonnes compétences en vente, vous pourrez gagner gros.

De manière générale, apprendre à vendre n'est jamais perdu car, à la réflexion, on vend toujours quelque chose : on « se vend » en entretien d'embauche, on « vend » un projet au banquier, on « vend » un produit ou un service que l'on propose sur son mini-empire sur Internet, etc. Bref, la vente est une compétence universelle qui, bien maîtrisée, vous aidera dans tous les domaines de votre vie.

La société nous a appris que c'était honteux de vendre. Pourtant, c'est sans doute la compétence la plus utile et la plus importante dans n'importe quelle activité.

Pour choisir un médecin, on va le sélectionner pour ses compétences, mais aussi très souvent car une personne de notre entourage l'a recommandé et l'a trouvé formidable. Cette recommandation ne se base pas que sur les compétences, mais également sur la qualité de service, l'accueil, la politesse, etc. Sans le savoir, le médecin a vendu son savoir-faire.

J'adore le processus de vente à Dubaï car on a souvent affaire à de très grands professionnels de la vente. On commence par acheter un petit produit et on finit par en acheter plusieurs tout simplement parce que le vendeur est excellent. Dès qu'on achète un produit, le vendeur va systématiquement proposer quelque chose d'autre. Tout se fait avec le sourire, la gentillesse, on ne force pas, mais l'acheteur se sent tellement bien et rentre dans le jeu...

## **Trader**

C'est un métier que j'affectionne tout particulièrement. Ce qui m'a plu avec ce métier c'est qu'on était jugé avant tout sur ses compétences, pas sur ses relations ni sur son nom de famille. C'est également une manière extrêmement puissante d'augmenter rapidement ses revenus, mais cela demande un certain travail, un apprentissage, de la discipline et de la concentration.

Mais attention, si vous voulez devenir trader, faites-le de manière professionnelle et non comme un amateur. Évitez de trader les produits exotiques comme les options binaires ou les CFD, car vous n'allez enrichir que votre courtier. Les produits exotiques sont une aubaine pour les vendeurs de méthode miracle ou de signaux, mais pas pour vous. C'est une solution qui est bonne pour les naïfs, qui malheureusement ne deviendront jamais riches, et vont perdre de précieuses années.

## Profession libérale

Médecin, pharmacien, expert-comptable, notaire... Ce sont des métiers qui demandent plusieurs années d'études mais offrent une vraie indépendance. Ils vous permettront de dégager rapidement des revenus assez importants et à atteindre votre liberté financière plus rapidement si vous suivez mes conseils.

## Entrepreneur

Le quatrième métier consiste à créer un business, notamment un mini-empire sur Internet.

Je vais en parler en détail au chapitre 7, mais, une chose est sûre, Internet a clairement changé la donne. Auparavant, il fallait énormément de moyens pour créer son entreprise. Aujourd'hui, si vous avez de solides compétences dans un domaine, il est possible de générer bien plus de revenus qu'un travail salarié. Mais attention, on ne devient pas une star de l'Internet en claquant des doigts il y a énormément de travail à fournir pour y arriver.

Pour conclure, j'ai envie de revenir sur le point suivant : peu importe le métier que vous faites, si vous apportez énormément de valeur, vous pourrez recevoir énormément en retour. Un simple professeur d'anglais comme le professeur Show à Hong Kong gagne plus d'un million d'euros par an. Comment fait-il ? Il a fait de son activité un véritable business. Je connais également des professeurs agrégés de mathématiques ou de physique qui gagnent des fortunes chaque année. Ils ne se sont pas contentés de leur salaire et se sont focalisés sur le fait de faire de leur métier un véritable business.

## COMMENT AUGMENTER SES REVENUS ?

Au départ, vous n'avez pas le choix. Vous êtes obligé de passer par la case salariat/profession libérale, sauf si vous avez la fibre du business, une idée solide et un petit capital pour démarrer. Vous devez capitaliser sur le salariat pour accéder encore plus rapidement à votre liberté financière. Être salarié peut représenter un levier considérable si vous savez comment faire.

Si vous êtes jeunes et que vous avez la possibilité de faire une grande école,

faites-le. C'est un excellent levier pour augmenter fortement ses revenus. Les diplômés des grandes écoles ont bien plus d'opportunités que les autres et l'accès à un réseau qui leur facilite grandement la vie. Recherchez un métier rémunérateur et sur lequel il y a une forte demande (médecin, avocat d'affaires, experts-comptables, trader, etc.). Faites-en sorte d'avoir une rémunération basée sur votre performance.

## Offrir de la valeur

La loi de l'attraction stipule que l'on va attirer ce sur quoi on est focalisé en permanence. Il est donc important de se focaliser sur le fait de gagner de l'argent. Mais pour pouvoir en gagner, vous devez déterminer clairement les personnes susceptibles de vous en donner en échange de vos services. Vous devez connaître vos futurs clients et ce qu'ils attendent de vous.

À chaque fois que vous proposez un service, vous devrez vous poser les questions suivantes :

- Qui est prêt à payer pour ce service ?
- Combien sont prêts à payer pour ce service ?
- Ont-ils les moyens de payer pour ce service ?

La clé pour réussir consiste à apporter un maximum de valeur. Une prestation classique consiste à échanger ses services contre de l'argent. Votre objectif est de prouver que ce que vous offrez vaut beaucoup plus que ce que vos clients vont payer, mais il faut que ce soit authentique sinon ce sera éphémère. C'est l'approche que j'utilise personnellement lorsque je propose une prestation. J'offre toujours bien plus que ce à quoi mon étudiant s'attendait.

Je sais qu'en suivant mon programme de formation, une seule idée, un seul déclic ou un seul coaching peut largement rembourser leur investissement. Je m'efforce d'apporter énormément de valeur dans mes formations et de simplifier au maximum le processus de la liberté financière. C'est sans doute la raison pour laquelle la TKL est l'école qui a reçu le plus de témoignages positifs dans le monde francophone. Nous n'avons pas des milliers d'étudiants (pas encore du moins), mais la valeur qu'apporte la TKL est tout simplement énorme. Dans plusieurs témoignages, mes étudiants ont reconnu que le prix était négligeable par rapport à la valeur reçue. Cela illustre concrètement le concept de valeur. Vous devez toujours offrir beaucoup plus que ce qu'ils vont payer.

## Passer à l'action

Attention, il ne sert à rien d'apprendre si vous ne passez pas l'action massivement. Il faut toujours avoir à l'esprit ce raisonnement qui consiste à comparer le coût de l'apprentissage à ce qu'il est susceptible de vous rapporter. Par ailleurs, vous ne devrez jamais brader votre temps.

### Exemple

Si vous pouvez gagner 10 000 € par jour et qu'on vous propose de donner une conférence à 5 000 € qui vous mobilisera au moins deux jours c'est une très mauvaise affaire.

Par contre, si cette conférence est donnée devant 1 000 personnes et que vous pouvez convertir 10 personnes en client à 5 000 € même si vous donnez gratuitement cette conférence, cela a clairement un intérêt sur le plan économique.

Attention, certains moments n'ont pas de prix et je ne les mets pas au même niveau qu'une transaction business. Par exemple, passer de bons moments en famille, consacrer un après-midi à ses enfants ne rapporte rien sur un plan économique, mais sur un plan personnel, c'est énorme.

Ici, j'ai avant tout voulu mettre en avant le raisonnement de ceux qui gagnent énormément d'argent et d'expliquer pourquoi ils sont capables de gagner beaucoup plus que les autres. Ces personnes n'hésitent pas à investir si ça vaut le coup alors que les 99 % rechignent à le faire car justement ils pensent à la dépense d'abord au lieu de penser à ce que cela peut rapporter. Si vous changez votre raisonnement, vous verrez que vous réaliserez des progrès considérables dans votre vie.

Je vais vous donner un conseil en or : pour gagner beaucoup d'argent, vous devez lier l'argent à quelque chose de fort sur un plan émotionnel. Vous devez comprendre que l'argent est une énergie nécessaire pour réaliser de grandes choses dans votre vie.

Vous devez vous convaincre qu'en gagnant plus d'argent vous allez aider énormément de personnes. Le « pourquoi » ne doit jamais être pris à la légère car c'est ce qui fera la différence...

## Établir un rapport gagnant-gagnant

En matière d'argent, l'un des principaux blocages consiste à penser qu'il est

malhonnête d'en gagner. Nous avons déjà étudié les croyances limitantes et comment elles peuvent vous bloquer dans votre quête de la liberté financière. Si vous n'êtes pas convaincu de faire des choses positives, vous ne vous donnerez jamais à 100 % et vous ne gagnerez jamais beaucoup d'argent.

Gagner de l'argent ne signifie pas que vous devrez tricher, voler ou tromper les gens... Bien au contraire. Vous pouvez gagner énormément d'argent en apportant un maximum de valeur aux personnes qui vous suivent. Dès le départ, vous devez établir un rapport gagnant-gagnant et vous devez vous convaincre que la meilleure manière d'en gagner consiste à apporter un maximum de valeur.

Vous pouvez par exemple sélectionner les produits des personnes qui vous inspirent et les vendre. Ce que l'on appelle l'affiliation.

Pour gagner plus je vous recommande de suivre les conseils suivants :

- Vous devrez devenir plus (devenir une meilleure version de vous-même) et apporter plus de valeur à votre entourage. Vous ne pourrez jamais apporter plus de valeur aux autres si vous n'augmentez pas votre capacité à en apporter, d'où l'importance de se former en permanence.
- Vous devez utiliser des raccourcis et des hacks pour réussir en modélisant les meilleurs.
- Vous devez être rémunéré à la performance si possible et refuser de recevoir un salaire classique comme 99 % de la population.

## **SAVOIR QUE VENDRE ET COMMENT**

Le vrai secret pour devenir multimillionnaire est très simple : vous devez déterminer un problème pour lequel il y a une grosse demande. Plus cette demande est importante et plus le potentiel est élevé. Le fait qu'il y ait déjà des entreprises qui offrent des solutions ne pose pas problème, car vous savez qu'il y a déjà un marché. Par contre, votre but c'est d'offrir un produit ou un service de bien meilleure qualité que celui de vos concurrents. Vous devez également être capable de le faire savoir...

Si vous êtes persuadé que votre travail peut permettre de changer la vie des gens et de leur apporter de la valeur, est-ce que cela vous incitera à travailler plus dur ? Le sentiment du travail bien fait est un puissant moteur en business. En

ayant la conviction de faire de belles choses, cela nous incitera à gagner énormément d'argent.

J'entends déjà les sceptiques me dire : « Dans ce cas pourquoi ne pas le faire gratuitement si tu veux vraiment aider les gens ? » La réponse à ce type d'argument est très simple :

## **Si vous voulez aider un maximum de personnes, monétisez vos produits et services**

Carrefour aide bien ses clients en leur permettant d'accéder à de nombreux produits et services ? Pourtant il ne vous viendrait jamais à l'esprit de reprocher à Carrefour de monnayer cela... Nous avons également vu précédemment la « valeur » de l'enseignement gratuit par rapport à l'enseignement payant. Aider un maximum de personnes, c'est aussi leur demander de s'investir et leur apprendre qu'il n'y a rien de gratuit dans la vie « *there's no free lunch* ». Penser que les choses de valeur sont gratuites est une manière catastrophique de démarrer dans le business.

Une fois que vous avez déterminé la valeur que vous pouvez apporter aux autres, il faudra ensuite la délivrer au plus grand nombre.

Prenons le cas d'une boulangerie qui a énormément de succès et a de très belles marges. Il est tout à fait possible pour le boulanger de dupliquer ce modèle et de créer un système de franchise comme c'est déjà le cas pour des grandes enseignes comme McDonald's, Pizza Hut, etc. Ils vont essayer d'apporter de la « valeur » à un très grand nombre de personnes et c'est la raison pour laquelle ces entreprises génèrent des milliards de dollars chaque année.

À votre niveau, vous devez avoir le même raisonnement. Commencez petit, apportez un maximum de valeur puis développez des stratégies pour apporter de la valeur à un plus grand nombre de personnes car c'est ce qui vous permettra de gagner beaucoup plus d'argent.

Revenons sur l'exemple de Carrefour. C'est grâce aux profits dégagés qu'il a pu se développer dans le monde entier et permettre à des centaines de milliers de personnes à travers le monde de recevoir des produits de qualité. Il y a d'ailleurs plusieurs Carrefour à Dubaï et leur succès s'explique d'abord et avant tout par une bonne gestion. Vous devez donc être convaincu par le fait que si vous apportez de la valeur, vous méritez de gagner de l'argent.



Beaucoup de personnes ont lu des livres sur le développement personnel ou sur la création de business, mais ne sont jamais passées à l'action. J'ai la conviction que le fait de payer pour se former ou pour un service va créer une plus grande implication. Ce n'est pas automatique bien évidemment, mais souvent quand on paye un certain montant cela nous motive beaucoup plus à passer à l'action car on sait qu'on a investi et on veut un retour sur investissement. C'est humain...

## **Pour servir votre communauté, vous devez impérativement gagner de l'argent**

Aux États-Unis, beaucoup de personnes utilisent cet argument pour promouvoir leurs services. Elles expliquent que pour servir leur communauté, elles doivent gagner énormément d'argent. Il y a énormément d'entreprises qui font de la publicité autour de leurs actions humanitaires et vont souvent reverser un certain pourcentage à des associations. J'ai trouvé cela fascinant, mais il faut dire que la culture américaine est totalement à part.

Je ne pense pas qu'il faille faire du marketing agressif comme les Américains autour des actions humanitaires. Vous verrez tous les marketeurs américains communiquer sur les écoles financées en Afrique et autres. Je ne porte pas de jugement moral mais c'est clairement une autre manière de voir les choses.

Sans se référer aux États-Unis, dites-vous que c'est en étant riche que vous pourrez contribuer à aider les autres, pas en étant au RSA.

## **Pour offrir un produit ou un service de qualité, il faut une équipe de top niveau**

Les gens ignorent que pour apporter de la valeur, il faut une équipe et il faut bien la rémunérer. Prenons le cas de l'éducation. Comme les universités sont quasi gratuites en France, beaucoup pensent que l'éducation ne coûte rien, ce qui est une énorme erreur. Aux États-Unis, étudier dans une grande université coûte une fortune et c'est tout à fait logique. L'université Harvard ne pourrait jamais recruter les meilleurs cerveaux de la planète et avoir de magnifiques locaux, si elle ne facturait pas ses services. Harvard n'aurait jamais eu ce prestige ni cette qualité d'enseignement si derrière il n'y avait pas eu des étudiants qui ont payé au prix fort leurs études et qui ont, par la suite, extrêmement bien réussi dans

leur vie professionnelle.

## **VOUS FIXER DES OBJECTIFS**

À présent, vous avez compris la puissance de l'épargne, mais surtout la nécessité d'augmenter vos revenus. Au départ, focalisez-vous sur des objectifs faciles à atteindre comme une augmentation de 10 à 20 % de vos revenus.

Une manière efficace de procéder consiste à diviser cet objectif par le nombre de jours au sein d'un mois. Par exemple, si vous voulez augmenter vos revenus de 500 €, cela représente environ 16 € par jour. Il suffit de se concentrer sur ce qui vous permettra de gagner ce montant tous les jours.

Vous pouvez exercer une activité en parallèle, comme du consulting, ou bien contribuer beaucoup plus au sein de votre entreprise pour obtenir un bonus. Personnellement, c'est ainsi que je procède avec mes salariés en leur promettant un bonus s'ils réalisent leurs objectifs.

Si vous vous concentrez réellement sur le fait de gagner de l'argent, vous allez en gagner. Cela paraît assez simpliste, mais c'est tellement puissant. Je l'ai appliqué moi-même à de nombreux moments importants dans ma vie et ça a marché. Au lieu de vous plaindre en permanence sur le fait de ne pas gagner assez d'argent focalisez-vous sur le fait d'en gagner beaucoup plus. Si vous êtes un vendeur, essayez de comprendre pourquoi vous ne vendez pas assez. Quelles sont vos erreurs ? Comment pouvez-vous vous améliorer ?

### **Exemple**

Quand j'étais étudiant, j'ai fait de nombreux petits jobs dont vendeur de beignets sur la plage de Saint-Cyprien. Je n'en ai pas gardé un très bon souvenir puisque tout ce que je gagnais je le dépensais dans le loyer du camping et il ne me restait plus grand-chose à la fin de la journée. Mais c'était une super-bonne expérience. Le patron de cette petite entreprise était un professeur d'histoire qui avait tout compris.

Il utilisait les vacances d'été pour développer un business autour de la vente de beignets et de boissons sur la plage. Il avait acheté une camionnette et recruté plus d'une dizaine de vendeurs à qui il reversait une petite commission sur les ventes. Cette activité devait sans doute lui générer bien plus que son job de professeur en deux mois de travail. C'est un exemple parmi tant d'autres.

La morale de l'histoire c'est que quel que soit votre métier actuel, vous pouvez soit augmenter vos revenus en apportant de la valeur au sein de votre entreprise soit de trouver des sources de revenus alternatives : donner des cours particuliers, créer des sites Web, faire du consulting, faire du baby-sitting, conduire un Uber. Il y a tellement de possibilités de gagner de l'argent. Gagner plus d'argent aujourd'hui n'est pas très compliqué : il suffit de contacter les bonnes personnes et d'acquérir les bonnes compétences.

## **VOTRE TEMPS, C'EST DE L'ARGENT**

Votre temps est précieux et vous devez le considérer comme votre ressource la plus précieuse. Je suis en permanence sollicité par les personnes qui souhaitent des conseils ou me rencontrer lorsqu'elles passent à Dubaï. Certaines personnes doivent penser que comme je suis sur YouTube, elles ont un droit sur moi. Mais imaginez que je dise oui à tous mes abonnés YouTube ? À l'heure où j'écris ce texte, j'en ai plus de 70 000... Ce serait bien évidemment inconcevable.

Je reçois également de nombreux messages de personnes qui sont en détresse, malheureuses, qui ont perdu de l'argent à cause de courtiers et qui veulent absolument que je les conseille. Il m'arrive assez souvent de conseiller gratuitement certaines personnes, mais je ne le fais pas tout le temps, car c'est tout simplement impossible. Mais je sais que j'apporte à ma manière énormément de valeur sur ma chaîne YouTube et qu'elles n'ont qu'à faire l'effort de regarder mes vidéos gratuites.

Nous recevons quotidiennement de nombreux messages de personnes qui s'intéressent à nos formations et qui veulent absolument me voir. Si je répondais aux questions de toutes les personnes qui s'intéressent à nos formations, je ne m'en sortirais jamais... Pourtant, elles n'hésitent pas à nous solliciter et elles ont raison. Il faut oser. C'est à nous de définir la limite et d'expliquer que c'est impossible. Nous répondons généralement poliment en leur disant que toutes les informations sont disponibles sur le site Internet et qu'il y a un service client qui répond directement à toutes leurs questions, mais également une rubrique FAQ.

Une règle en or que je vous recommande d'appliquer tout de suite si vous voulez réussir : ne laissez personne vous voler votre ressource la plus précieuse, à savoir le temps...

Dans votre quête de la liberté financière, chaque minute compte et vous devrez consacrer ces précieuses minutes libres aux personnes que vous aimez et qui ont besoin de vous, – votre famille et vos amis. Vous ne réussirez jamais financièrement si vous ne respectez pas votre temps et si vous faites plaisir à tout le monde.

Si certaines personnes veulent vous rencontrer ou vous poser des questions, soyez poli, mais allez droit au but et posez la question suivante : « Pourquoi voulez-vous me voir ? » Si c'est juste pour me dire bonjour et que cela mobilise une heure de mon temps, ce n'est pas du tout intéressant.

Vous devez être discipliné.

*« Votre temps est limité. Ne le perdez à vivre la vie de quelqu'un d'autre. Ne soyez pas piégé par les dogmes – ce qui correspondrait à vivre avec les pensées des autres. Ne laissez pas le bruit ambiant influencer vos opinions et la petite voix en vous. Et au-delà de toutes ces choses, ayez le courage de suivre votre cœur et vos intuitions. D'une manière ou d'une autre, elles savent déjà ce que vous voulez devenir. Le reste est secondaire. » Steve Jobs à Stanford, 2005*

Le temps est votre actif le plus précieux. Il ne faut pas le perdre dans des choses inutiles. C'est important de consacrer du temps à sa famille, à ses proches, à ses amis, mais il faut que ça reste dans la limite du raisonnable surtout si vous avez des objectifs bien précis.

À l'heure où j'écris ce livre, ma fille qui a 9 mois n'est pas loin et je suis très heureux de passer des moments avec elle, mais je sais également que si je ne me concentre pas sur l'écriture de cet ouvrage, je ne pourrais jamais le finir. J'ai la chance de pouvoir être proche de ma famille, mais je sais également que je dois me forcer à une certaine discipline pour réaliser mes objectifs.

Quand j'étais étudiant, je logeais en résidence universitaire. Mes amis passaient me rendre visite tous les jours. Ces dix minutes de visite se transformaient en une heure puis deux puis trois et on passait toute la soirée à discuter, à refaire le monde et à rigoler sans rien faire.

C'était ma première année à l'université et j'étais totalement libre de mes faits et gestes. Il était très facile de se laisser emporter par le mouvement et d'oublier totalement son objectif.

Mais au bout de quelques semaines, je me suis réveillé je me suis dit : « Soit tu continues comme ça et tu ne réussiras jamais ton année soit tu te disciplines et tu ne permets à personne d'accaparer ton temps. » J'ai donc accroché à la porte d'entrée une affiche sur laquelle j'ai écrit en lettres majuscules NE PAS

DÉRANGER.

Quand mes amis tapaient à la porte, je faisais le sourd sauf cas d'urgence. Ils m'ont pris pour un fou au début et puis ça leur est passé, mais surtout j'ai enfin pu travailler. Je voyais mes amis durant le déjeuner, mais ils ne pouvaient plus s'approprier mon temps. J'ai réussi mon année avec mention quant à mes amis, je vous laisse deviner leurs résultats.

Cela peut vous paraître choquant et même un peu égoïste, mais ce sont ces petits sacrifices qui m'ont permis de réaliser ce que j'ai réalisé aujourd'hui. Histoire véridique... Vous devez avoir des priorités dans la vie et déterminer précisément ce qui est le plus important pour vous à un instant  $t$  donné.

## **ÉLIMINEZ VOS COMPLEXES ET ÉVALUEZ VOTRE VALEUR**

### **Soyez fier de gagner de l'argent**

Vous devez éliminer rapidement tout complexe par rapport à l'argent. Ce n'est pas honteux de gagner de l'argent au contraire. Avant, je regardais avec un certain mépris les gens riches mais j'ai beaucoup changé depuis. J'ai compris une chose : si vous n'admirez pas les gens qui ont réussi financièrement, vous ne réussirez jamais. Attention, je ne vous demande pas d'admirer des voyous ou des escrocs, mais d'admirer ceux qui ont réussi en travaillant dur et en apportant un maximum de valeur.

En France et dans d'autres pays francophones il est presque honteux de réussir financièrement. Dans notre culture, nous n'avons pas été conditionnés ni préparés à monnayer nos services. Nous considérons que c'est honteux de demander de l'argent contre son temps et nous avons souvent peur du qu'en-dira-t-on et du regard des autres.

Les Américains n'ont aucun complexe par rapport à l'argent. Pour eux, c'est une question d'offre et de demande. Si vous voulez déjeuner avec moi ou si vous voulez que je vous conseille, ça coûte tant. Ils sont impitoyables en business, mais en même temps si vous voulez progresser en matière de business, il est important de s'inspirer de leur manière de faire.

**Exemple : facturer 10 000 \$ pour un déjeuner et 200 000 \$ pour une**

## conférence

Cela peut paraître démesuré, mais aux États-Unis c'est ce que facturent les gros calibres. Et encore, s'ils sont disponibles. Je vais reprendre l'exemple de Russel Brunson, un marketeur américain assez célèbre. Il affiche directement ses tarifs sur son site sans que cela ne pose aucun problème.



**Hire Russell**  
**Information on 1:1 Consulting & Speaking Engagements**

If you're interested in consulting or speaking with Russell Brunson, his fees for events are below:

- ✓ **Lunch** - (to pick his brain) Starts at \$10,000 and on location in Boise
- ✓ **Speaking Engagements** - \$200,000 or 50% back of room sales (whichever is higher)
- ✓ **Building a Funnel** - \$250,000 and 10% of gross sales of the funnel (lifetime of the funnel)
- ✓ **Train Your Team** - \$200,000 for 2 days in Boise

Source : <http://www.russellbrunson.com/hi>

Déjeuner avec Russel : à partir de 10 000 \$ et vous devez en plus vous déplacer.

Séminaire : 200 000 \$ ou 50 % des ventes réalisées (le montant le plus important sera retenu).

Création d'un tunnel de vente : 250 000 \$ et 10 % de toutes les ventes de ce tunnel durant toute son existence.

Former votre équipe : 200 000 \$ pour deux journées dans vos locaux.

Russel Brunson demande 200 000 \$ pour une conférence et un pourcentage des ventes. Donc il est assuré de recevoir au minimum 300 000 \$ pour une seule conférence, soit 3 fois plus que Nicolas Sarkozy sans que cela ne fasse scandale.

Durant sa conférence à 10X il a généré en 90 minutes 3 millions de dollars et il en a même fait une vidéo sur YouTube. Il a réitéré cet exploit sous mes yeux en mars 2018 durant l'événement Funnel Hacking Live en générant plus de 15 millions de dollars durant sa présentation.

On pourrait trouver ces chiffres astronomiques, mais c'est le montant que Russel Brunson estime suffisant pour justifier son déplacement et c'est la loi de l'offre et de la demande. Si les gens sont prêts à payer car ils estiment que Russell apporte suffisamment de valeur, où est le mal ? Sinon, il mettrait rapidement la clé sous la porte. Russel a donc tout simplement appliqué ce principe de la valeur horaire...

## Estimez votre prix horaire

Le temps, c'est de l'argent on le sait tous, mais combien exactement ? Vous devez être capable d'évaluer votre valeur horaire. Procéder ainsi vous permettra de ne plus envisager le temps de la même manière et de changer complètement votre manière d'opérer.

Si vous travaillez sur un business à 1 million d'euros et que vous pensez être capable de générer plus d'1 million d'euros par an, il faudra utiliser la formule suivante : valeur horaire = montant généré sur une année / nombre d'heures travaillées en une année. Si vous travaillez 11 mois dans l'année et en moyenne 40 h par semaine, vous travaillez donc 1 760 h/an. La valeur horaire est dans ce cas :  $1\ 000\ 000 / 1\ 760 = 568$  € de l'heure. Une heure de votre temps vaut 568 €.

Il ne faut pas accepter de se faire solliciter pour moins que ça sauf si vous êtes dans un processus de création de valeur à long terme. Si à présent, vous parvenez à générer 10 millions par an votre valeur horaire est de 5 680 €. Si vous demandez moins, vous vous dévalorisez.

J'entends déjà vos remarques : « Mais Thami, les chiffres sont délirants et je ne pourrai jamais les réaliser. » Je ne suis pas d'accord avec vous car si vous n'avez pas des objectifs délirants, vous n'aurez pas de résultats tout simplement. Il faut donc être ambitieux en matière d'objectifs même s'il faut également être réaliste.

Le principe est le même que vous ayez un objectif de 50 000 €/an ou de 1 million d'euros/an. Seule l'ambition diffère. Donc si vous démarrez de zéro, n'oubliez pas que vous êtes en train de construire et de développer votre valeur horaire. Bien évidemment, vous ne pourrez pas demander 500 ou 1 000 €/h au départ. Mais vous devez imaginer un montant potentiel, une cible en quelque sorte. Ça peut être 100 000 €/an ou 500 000 €/an.

Cela va sans doute vous demander plusieurs mois ou plusieurs années, mais vous devez dès le départ vous mettre dans la peau d'une personne capable de générer des centaines de milliers d'euros par an. Si vous ne le faites pas, vous ne prendrez pas suffisamment au sérieux votre temps.

## **IL N'Y A PAS QUE L'ARGENT DANS LA VIE, VRAIMENT ?**

Beaucoup vont dire : « Oui, mais Thami il n'y a pas que l'argent dans la vie... »  
Je vais répondre : « Quelle bande d'hypocrites ! »

Quand j'étais en difficulté, personne n'est venu m'aider et personne ne m'a dit : « Thami prend mon argent, car il n'y a pas que l'argent dans la vie... » C'est très facile de jouer les grands seigneurs.

L'argent peut changer votre vie, mais également avoir un impact positif sur de

nombreuses personnes de votre entourage, ne l'oubliez pas. Je sais que mes activités aident indirectement de nombreuses personnes et je vais vous donner des exemples concrets qui suffiront à vous convaincre de l'intérêt de gagner beaucoup d'argent.

### Exemple

Mon assistante est originaire des Philippines. Lorsqu'elle a rejoint mon entreprise elle n'avait pas vu ses parents depuis deux ans. Son ancien employeur avait fait faillite et ne lui avait pas remis son dû.

Je n'avais aucune obligation de lui accorder des vacances durant sa première année au sein de la TKL, mais comme elle avait assuré et fait un très bon job, je lui ai offert un billet d'avion et un mois de vacances pour aller voir ses parents. Elle était émue comme pas possible et ce fut pour elle une magnifique surprise. Un exemple concret de ce que l'argent peut faire...

Je sais également qu'elle envoie tous les mois une partie de son salaire à ses parents pour les aider et un autre collaborateur dont le papa est très malade fait de même.

À Dubaï, il y a des centaines de milliers de travailleurs qui n'ont pas quitté leur pays pour faire du tourisme ou parce qu'il fait beau toute l'année.

Non, s'ils sont venus ici c'est d'abord parce que leur salaire permet de nourrir des familles entières dans leur pays d'origine. Ils sont ici car ils gagnent 10 fois plus que dans leur pays d'origine. C'est une question de survie et ils le font pour améliorer leur existence et celle de leurs familles.

Je connais un couple d'Indiens qui travaille sur Dubaï et dont les enfants sont restés en Inde. Ils travaillent ici pour assurer un meilleur avenir pour leurs enfants et leurs familles. J'ai d'ailleurs constaté qu'il y avait de plus en plus d'Africains et de Chinois qui s'installaient à Dubaï...

Quand on parle d'argent, il faut oublier tous les discours moralisateurs et ne pas oublier une chose : si vous voulez vivre décemment au XXI<sup>e</sup> siècle, l'argent est un préalable.



# **Comment créer un mini-empire sur Internet (MEI) sans capitaux, sans salariés et sans même être un expert**

Internet occupe une place considérable dans nos vies aujourd'hui. Pourtant, beaucoup pensent que c'est la chasse gardée des petits jeunes sur YouTube. Ils ont tort. Contrairement au salariat classique, ni l'âge, ni les diplômes, ni l'expérience, ni le domaine, ni l'expertise ne sont importants. N'importe qui peut percer sur Internet mais pas n'importe comment. Vous devez comprendre comment mettre en place les meilleures stratégies. Que vous soyez boulanger, expert-comptable, auteur, consultant, conférencier, financier, artisan, ophtalmologue, ce qui suit va fortement vous intéresser...

## **CRÉER UNE ENTREPRISE, UN PARI DIFFICILE ?**

90 % des entreprises font faillite et 96 % disparaissent au bout de 10 ans<sup>1</sup>. Avoir un business qui marche sur la durée relève de l'exploit. Dans ce cas, pourquoi je vous parle de l'intérêt de créer un business sur Internet ? Est-il encore viable de prospérer en créant son business ? Pour mieux comprendre la puissance de l'entrepreneuriat, je vais revenir rapidement sur mon parcours.

En 1999, je suis diplômé d'une excellente formation en finance, j'ai une expérience réussie sur les marchés financiers en tant qu'analyste technique et trésorier d'un grand groupe. Cela m'offre donc plusieurs possibilités de carrière. Je passe un entretien pour devenir broker sur les produits dérivés à Londres au sein d'une grosse banque française avec une rémunération plus que confortable. De l'autre côté, un chasseur de têtes me contacte pour travailler pour une start-up à Paris.

Une personne raisonnable aurait probablement choisi la banque et la carrière dans la finance. Je voulais participer au développement d'une entreprise et cela s'explique sans doute par mon côté entrepreneur. Cela fut une expérience extraordinaire mais cela ne m'a pas permis de m'enrichir. J'ai compris que pour s'enrichir en travaillant dans une entreprise, il fallait soit être le boss soit avoir un intéressement aux bénéficiaires.

Lorsque cette boîte m'a recruté, elle avait besoin de mes compétences. J'ai d'ailleurs recruté une solide équipe d'analystes, je les ai formés et je pense avoir contribué grandement au succès de cette entreprise qui est aujourd'hui implantée dans plusieurs grandes capitales au niveau mondial. Mais je ne touche plus un seul centime sur ce que j'ai pu générer au sein de cette boîte, ce qui est tout à fait normal, car je n'étais qu'un simple salarié.

Mais pourquoi n'ai-je pas pu créer ce business moi-même alors que j'avais toutes les compétences à l'époque ? Tout simplement parce que je n'avais pas les moyens financiers de créer cette entreprise. Je n'avais pas suffisamment d'argent mais également pas les connaissances en business et en marketing. Pourtant, si j'avais eu la même opportunité aujourd'hui je n'aurais jamais travaillé pour quelqu'un et je l'aurais sans doute créée moi-même. Pourquoi ?

La donne a radicalement changé durant les 10 dernières années. Aujourd'hui, n'importe qui peut créer un empire sur Internet, même en démarrant avec très peu de moyens. Auparavant, on était obligé d'avoir des locaux, des salariés, dépenser énormément d'argent dans le marketing, investir dans un site Internet, recruter des développeurs, etc.

Aujourd'hui, ce n'est plus le cas. Une seule personne peut créer et gérer un business qui génère des millions d'euros par an. Les barrières à l'entrée sont bien moins importantes. Mais au départ, si vous démarrez avec très peu de moyens cela ne pose aucun problème. C'est ce qui constitue la magie de l'Internet.

## **DE QUOI S'AGIT-IL ?**

Un MEI est une entreprise qui repose sur Internet pour proposer des produits et des services. Cela peut-être de l'e-commerce, de la formation en ligne, du consulting, du coaching, etc.

Il y a plusieurs manières de gagner de l'argent sur Internet. En voici les

principales :

- L'affiliation : cela consiste à vendre les produits et les services des autres.
- La vente de produits physiques : vous pouvez vendre des casseroles, des logiciels, etc. Maîtriser les techniques les plus puissantes sur Internet vous permettra de monter en puissance sur ce type de business.
- Le consulting : conseiller les entreprises sur un plan stratégique. La manière classique de faire du consulting consistait à appeler les entreprises pour leur proposer ses services. Aujourd'hui la donne a changé et il faut impérativement utiliser les leviers de l'Internet pour monter en puissance.
- Le coaching (sportif, affaires, finances, relations de couple, etc.). Le coaching est en vogue et il est indispensable de maîtriser l'Internet.
- Les conférences : il y a une grosse demande pour les conférenciers et l'Internet peut vous aider à être sur le devant de la scène.
- L'infopreneuriat : le monde de l'éducation en ligne représente un potentiel de plusieurs milliards de dollars dans les prochaines années. De plus en plus de personnes voudront se former directement sur Internet plutôt que de passer par des cursus théoriques et perdre parfois cinq années pour obtenir un hypothétique job. Les infopreneurs disposent d'une expertise qu'ils vont proposer par le biais de formation en ligne.

Je vous ai présenté quelques possibilités, mais vous pouvez combiner plusieurs comme le consulting, donner des conférences, faire de l'affiliation, vendre ses livres de manière efficace, etc. Il n'y a vraiment aucune limite à ce qu'il est possible de faire sur Internet...

Maintenant que vous avez compris ce qu'était un MEI, interrogeons-nous sur la pertinence d'intégrer un MEI dans la stratégie pour devenir libre financièrement. Tout d'abord, vous devez comprendre que la création d'un MEI ne sera bientôt plus un choix, mais une obligation. Plusieurs raisons expliquent cette évolution. Nous sommes passés d'une économie industrielle à une économie de services. Cette mutation engendre la destruction de nombreux emplois.

Deux facteurs essentiels sont en train de changer radicalement le marché du travail : la technologie et la globalisation, lesquelles laissent craindre le pire en matière d'emploi :

- L'essentiel du travail aujourd'hui se fait par le biais de l'e-mail et du téléphone, ce qui diminue l'importance d'avoir des salariés au sein d'un même local.

- Le marché du travail n'est plus un marché local, mais un marché mondial.

Le travail indépendant va monter en flèche (50 % en 2020 aux États-Unis selon *Forbes* et 40 % pour la France selon le gouvernement<sup>2</sup>). De nombreux emplois seront encore détruits avec l'émergence des robots et de l'intelligence artificielle. Les créations d'emplois ne suffiront pas à compenser ces destructions, ce qui se traduira par un solde net négatif. Le chômage va fortement augmenter pour ne pas dire s'envoler.

Travailler pour son compte ne sera plus un caprice, mais une évolution naturelle et c'est la raison pour laquelle vous devez vous préparer dès aujourd'hui. Comme dans toute évolution, vous avez des pionniers et des suiveurs. Vous devez dès à présent comprendre les enjeux de ce nouveau monde.

J'ai créé plusieurs business à succès en démarrant de zéro, sans aucun salarié, sans capitaux et sans avoir de financements extérieurs. Si je l'ai fait, c'est que je ne voulais plus travailler dans une boîte ou pour quelqu'un. Pourtant j'avais un CV solide et susceptible d'intéresser de très belles structures. J'aurais pu jouer le jeu, mais le fait d'avoir frôlé la mort fin 2009 m'a poussé à raisonner différemment et surtout à redéfinir mes priorités. Je devais exercer ma passion, profiter de mes proches, notamment de mon père, et tourner définitivement la page sur cette période douloureuse.

Quand je me suis lancé dans la création d'entreprise, je n'avais que des connaissances sommaires dans le business et j'étais peu doué en informatique. J'ai recruté une personne pour créer mon site Internet, mais l'activité n'a jamais vraiment décollé. Mon développeur m'a d'ailleurs planté en novembre 2011. Le 22 décembre 2011, le jour de mon anniversaire, j'étais sur le point d'abandonner définitivement ce projet pour passer à autre chose.

C'est à cette période que je tombe par hasard sur les vidéos de lancement d'un certain Brendon Burchard qui explique avoir trouvé un système infaillible pour gagner autant d'argent en une semaine qu'en un an de travail. Au début je n'y crois pas une seconde. Je me dis que c'est un attrape-nigaud et que cela ne marchera jamais. Pourtant, je regarde plein de vidéos, je lis également le fameux livre de Timothy Ferris, *La semaine de 4 heures*. Je découvre le marketeur américain Jeff Walker. Je me rends compte qu'ils disent tous à peu près la même chose. Je me décide à passer à l'action et je lance un challenge. Si j'arrive à gagner autant en un mois qu'en un an de salaire de prof je me consacre entièrement à ma boîte, sinon je tourne la page définitivement et occupe un poste à responsabilités dans une institution financière.

Le monde n'est pas juste et il est très difficile de changer la donne. Néanmoins, s'il y a un secteur où vous pouvez démarrer au bas de l'échelle et finir dans le top 1 %, c'est bien l'entrepreneuriat. Il permet de rebattre les cartes rapidement.

On parle beaucoup de méritocratie en France et il est vrai qu'on peut grâce à l'école gravir les échelons. Néanmoins, ce système ne sera jamais parfait même si vous travaillez dur. Par contre, avec le business, tout comme avec le trading, il est difficile de tricher. Vous êtes bon ou vous ne l'êtes pas. Vous êtes capable de bosser dur ou pas.

Comment utiliser concrètement Internet dans son business ? Il est possible de se lancer avec très peu de moyens et de réaliser d'énormes résultats. Les frais fixes sont extrêmement faibles dans ce type de business.

Cela peut contribuer concrètement à aider votre business actuel si, par exemple, vous est un artisan et que vous proposez des services, le fait de recourir à Internet peut clairement constituer un levier extrêmement puissant. La beauté de ce business est de gagner de l'argent en apportant énormément de valeur. Bien évidemment, il y a des personnes qui ne sont pas sérieuses dans ce domaine comme dans d'autres domaines. Mais pour réellement durer il faut apporter énormément de valeur.

J'aime beaucoup comparer les entrepreneurs aux sportifs de haut niveau. Les meilleurs sportifs sont des perfectionnistes qui vont au-delà de leurs limites et cherchent à s'améliorer en permanence. Les meilleurs entrepreneurs disposent des mêmes qualités.

Vous comprenez pourquoi j'accorde autant d'importance à la croissance personnelle dans le domaine du business. Vous devez devenir une meilleure version de vous-même et cela passe par un nouveau mental si vous voulez augmenter vos chances de réussir dans le monde du business.

Avant de vous lancer dans ce type de carrière, vous devez apprendre à vous connaître.

- Avez-vous les capacités et l'envie de devenir un entrepreneur ?
- Êtes-vous capable d'encaisser les coups, car il y en aura pas mal ?

**CRÉER UN MEI : LA MEILLEURE OPPORTUNITÉ DU  
MILLÉNAIRE...**

## Vivre de sa passion

« Choisissez un travail que vous aimez et vous n'aurez pas à travailler un seul jour de votre vie. »  
Confucius

Vous êtes-vous déjà posé la question suivante : pourquoi de nombreuses personnes (et peut-être vous-même) partent à reculons au bureau tous les matins ? Elles détestent leur travail, elles détestent leurs collègues, elles détestent leur hiérarchie, elles détestent être serrées dans les transports en commun ou coincées dans les bouchons, elles détestent prendre leurs vacances en même temps que tout le monde. Elles détestent leur vie et pourtant, elles ne font rien pour changer cette routine infernale et subissent comme des millions de personnes la *rat race*.

Imaginez à présent que vous soyez capable de tout changer. Fini les transports en commun avec la possibilité de travailler depuis le confort de votre domicile ou depuis votre café préféré. Fini les vacances au mois d'août, mais bonjour à la possibilité de voyager toute l'année et de vivre la vie de ses rêves. Fini le patron, vous êtes votre propre boss.

C'est ma vie aujourd'hui, mais quelques années auparavant, je pensais que c'était inimaginable. Sans même parler de l'aspect financier, créer un MEI permet d'abord d'exercer le métier de ses rêves et de travailler selon ses propres conditions et cela n'a pas de prix. Avec un MEI, vous n'aurez pas l'impression de travailler, mais vos résultats seront malgré tout incroyables.

## Créer un business au service de votre vie

Créer un MEI, c'est également créer un business au service de votre vie... J'aime beaucoup cette expression de mon ami Olivier Roland qui voyage six mois par an et possède un business profitable. Comme j'aime à le dire, c'est vraiment quelque chose de personnel. Avoir un business sur Internet vous permettra de voyager toute l'année si vous le souhaitez ou bien d'assouvir vos rêves les plus fous et vos passions.

Comme le résume bien Taki Moore dans son livre *Million Dollar Coach : The 9 Strategies That Drive A 7-Figure Coaching Business* (2016), un business sur Internet doit vous apporter plus d'argent, plus de sens et plus de liberté. En ce sens, il a totalement raison. Je suis un travailleur acharné personnellement mais

c'est un choix. J'adore ce que je fais, j'adore apporter de la valeur et mon business colle à ma personnalité. C'est en ce sens une liberté. Par ailleurs, je sais que j'apporte énormément de valeur à ceux qui me suivent par le biais de ma chaîne YouTube gratuitement, mais également par le biais de mes formations. Enfin, un business sur Internet est rentable si vous savez comment capitaliser dessus intelligemment. Tout le monde ne gagnera pas d'argent, mais si vous apportez réellement de la valeur et que vous savez communiquer autour de la valeur que vous apportez, alors c'est le jackpot.

Un autre exemple intéressant est celui de Franck Nicolas, coach en développement personnel. J'aime beaucoup sa manière de communiquer quotidiennement sur Instagram, de poster régulièrement des vidéos de répondre aux questions des internautes. C'est tout simplement génial.

## **Pourquoi c'est le bon moment**

Nous sommes à un moment charnière dans l'histoire de l'humanité. Il n'a jamais été aussi facile de gagner de l'argent et d'être riche. Aujourd'hui, vous avez des jeunes d'une vingtaine d'années qui deviennent millionnaires en moins d'un an et cela est possible grâce à Internet. Auparavant, il fallait beaucoup plus de moyens pour développer un business. Aujourd'hui, l'âge, les ressources financières, l'expérience, le lieu géographique n'ont plus d'importance. Le plus important, c'est vous...

Attention, ça ne veut pas dire que c'est facile, mais aujourd'hui on ne peut plus se permettre d'évoquer des excuses pour ne pas entreprendre. Les jeunes n'ont même pas idée de la chance incroyable qu'ils ont pour créer leur business. Néanmoins, réussir en business demande une énorme persévérance et un travail hors du commun.

Beaucoup de personnes ne comprennent pas que créer son MEI est sans doute la meilleure opportunité du millénaire car pour la première fois, il est possible de créer un business qui cartonne avec très peu de moyens. Pour créer un MEI, il n'est :

- pas nécessaire d'avoir de salariés ;
- pas nécessaire d'avoir de capitaux ;
- pas nécessaire d'avoir une expertise.

Cela a été le cas à mes débuts, même si j'avais une expertise, je n'avais pas de salariés, je n'avais pas investi énormément de capitaux et j'étais le seul maître à bord.

Pour comprendre pourquoi créer un MEI est l'opportunité du siècle, il convient de revenir sur plusieurs dimensions :

- nous vivons aujourd'hui dans une économie de la connaissance où la réussite repose sur nos compétences et notre capacité à faire la différence ;
- de nombreuses personnes vont arriver sur le web. Aujourd'hui, plus de 3 milliards de personnes sont connectées. Ce chiffre va fortement augmenter dans les prochaines années ;
- les universités classiques seront en grande difficulté. Ces dernières sont actuellement en perte de vitesse car on préfère se former aujourd'hui auprès des meilleurs pour maîtriser un domaine rapidement plutôt que de subir des cours théoriques pendant plusieurs années à des prix prohibitifs.

Gary Vaynerchuk, pionnier du marketing numérique et des réseaux sociaux, explique que la force des universités aujourd'hui réside dans leur image de marque (Harvard, Wharton, etc.), mais que ceux qui disposent réellement du pouvoir, ce sont les professeurs et les experts.

Un exemple concret de MEI à succès est celui de Brendon Burchard. Ce dernier forme tous les mois plus d'étudiants que les cinq plus grosses universités américaines. Il a formé en tout 1,6 million d'étudiants et génère des dizaines de millions de dollars de chiffre d'affaires par an.

James Altucher (entrepreneur, gestionnaire de portefeuille et auteur de dix-sept livres) considère quant à lui que l'ancien contrat social qui consistait à obtenir un diplôme pour ensuite trouver un job est dépassé aujourd'hui.

Beaucoup de jeunes payent des fortunes pour se former (300 000 \$ et plus) pour se retrouver au chômage et avec en prime, un crédit énorme à rembourser.

L'enseignement en ligne commence à se développer aujourd'hui. Ce secteur affiche une croissance vertigineuse. Il va connaître un développement spectaculaire dans les prochaines années. Les gens préféreront payer pour une formation pratique plutôt que de payer des fortunes pour des études théoriques sans réels débouchés. Certains de mes étudiants m'ont avoué qu'ils avaient appris bien plus au sein du programme TKL LFA que dans leur école de commerce à plus de 10 000 €.



Créer son MEI est donc une opportunité énorme pour ceux qui disposent d'un savoir-faire ou qui ont une passion et souhaitent développer leurs compétences pour ensuite les proposer sur Internet. Contrairement aux croyances, créer son MEI ne dépendra pas de vos diplômes, de votre âge, de votre origine, de vos relations mais avant tout de votre méthodologie, de votre discipline et de votre mentor. Si ces trois piliers sont solides vous ferez des merveilles. Pour appuyer ce propos, je vous présenterai quelques études de cas à la fin de ce chapitre.

## Les principaux avantages d'un MEI

Créer un MEI offre de nombreux avantages :

- exercer sa passion et apporter un maximum de valeur aux autres ;
- s'adapter au nouveau monde ;
- opérer depuis n'importe quel endroit de la planète ;
- démarrer sans salariés ;
- automatiser les tâches qui peuvent l'être pour se libérer du temps ;
- créer un actif une fois et faire en sorte qu'il travaille pour vous pendant de nombreuses années ;
- démarrer sans capitaux importants. Personnellement, j'ai démarré avec très peu de moyens contrairement à une entreprise classique.

Vous pouvez investir de deux manières : votre temps ou votre argent. Certaines personnes vont me dire : « Thami, je n'ai pas d'argent à investir et je ne pourrai pas en gagner à l'avenir. Comment faire dans ce cas ? » Je leur recommande de consacrer tout leur temps libre à acquérir des compétences et à apporter de la valeur. C'est la théorie développée par Gary Vaynerchuk dans son livre *Jab Jab Jab, Right Hook* (2013). Au départ vous n'en verrez pas les fruits, mais par la suite les résultats seront énormes. Donnez et n'attendez jamais rien en retour.

## La magie des revenus passifs

En créant un MEI, vous n'avez pas besoin d'échanger votre temps contre de l'argent *ad vitam æternam*. Vous devrez fournir de gros efforts au départ, mais par la suite, vous aurez des revenus récurrents sans avoir à travailler. Vous toucherez des revenus passifs.

Ça vous paraît obscur ? Pas de panique, je vais clarifier tout cela. Au-delà de la Bourse et de l'immobilier qui sont des investissements classiques que tout le monde connaît, je vais revenir sur les droits d'auteur. Comme vous le savez, j'ai écrit plusieurs ouvrages, mais j'ai failli ne pas aller jusqu'au bout de ces projets. Beaucoup de mes proches me conseillaient de ne pas perdre mon temps à écrire ces livres et de trouver un job bien rémunéré. En 2006, j'étais professeur agrégé et je ne gagnais pas des fortunes. J'aurais pu gagner beaucoup plus dans le privé. Pourtant, j'ai décidé d'écrire deux ouvrages : *L'art du trading* et *La psychologie des grands traders*, tous deux publiés aux éditions Eyrolles. J'ai travaillé comme un acharné pendant un an pour réaliser cet objectif.

Je savais que ça allait me demander énormément de temps pour peu de résultats financiers à court terme. En parallèle, mes amis qui travaillaient dans des banques gagnaient bien plus que moi. Mais à l'époque, je ne savais pas que j'étais en train de créer des revenus passifs et surtout, que ces revenus passifs allaient également me fournir une publicité gratuite. Grâce à mes livres, j'ai été invité dans les médias les plus prestigieux. Cela m'a également permis de bâtir une image de marque et de sérieux.

Mes ouvrages se vendent encore, plus de 10 ans après, dans le monde entier. Depuis 2007, je gagne environ 10 000 euros par an grâce à mes livres et parfois beaucoup plus pour un travail que j'ai effectué une seule fois en 2006. En 2018, j'ai reçu 20 000 € de droits d'auteur de la part de mon éditeur. Cette somme correspond à ma part sur les ventes générées par mes ouvrages en 2017. Ce qui est assez incroyable puisque cela correspond à mon ancien salaire de prof. Qu'il pleuve, qu'il neige, que je sois en forme ou malade, j'ai des revenus qui viennent alimenter mon compte bancaire alors que je ne fournis plus aucun effort.

C'est le raisonnement que vous devez adopter pour devenir libre financièrement et avoir la vie de vos rêves. Ma force a été de ne pas adopter un raisonnement à court terme comme mes amis, mais un raisonnement à long terme.

*« Le succès c'est cette capacité à faire des sacrifices à court terme qui auront des répercussions extrêmement positives à long terme » Brian Tracy*

Quel meilleur exemple pour vous démontrer la magie et la puissance des revenus passifs ? Vous travaillez dur à un moment de votre vie puis vous générez des revenus pour le reste de votre vie. Ces livres m'ont également permis d'intervenir comme consultant extérieur et conférencier lors d'événements organisés par des banques ou des institutions financières. Pour mes interventions, j'étais rémunéré plusieurs milliers d'euros pour une heure.

Mes droits d'auteur ne représentent qu'une infime partie de ce que je touche aujourd'hui en termes de revenus passifs. Mais ce sont mes premiers revenus passifs. J'ai pu ensuite bénéficier de l'effet boule de neige. J'ai appliqué ce même raisonnement à une plus grande échelle et aujourd'hui, je perçois plus de 100 000 € de revenus passifs par mois.

Vous n'êtes pas obligé d'écrire un livre, mais vous pouvez parfaitement générer des revenus passifs grâce à un business en ligne, la Bourse, l'immobilier, la création de logiciels, etc.

Un MEI se distingue d'un business classique au sens où il se focalise également sur la dimension « revenus automatiques et passifs ». Ce business doit générer de l'argent pour vous année après année, mois après mois en automatique.

## **S'adapter rapidement au nouveau monde**

Le monde évolue très vite et si vous stagnez, vous êtes clairement voué à l'échec. Pour bien comprendre l'importance de cette idée, il faut s'inspirer du monde du business.

Nous avons tous à l'esprit la marque Nokia qui dominait les téléphones portables. Nokia était le numéro un mondial et il a disparu de la scène du jour au lendemain. Comment ? Steve Jobs a eu l'idée folle de créer des téléphones portables intelligents et donc d'innover avec un sens du marketing remarquable. Nokia n'a pas su anticiper ce mouvement ni s'y adapter et a été lapidé en un laps de temps très court car il n'avait pas vu le vent tourner et pensait rester le numéro un mondial pendant encore de nombreuses années.

Cela peut s'appliquer à vous également. Si vous n'innovez pas et si vous ne progressez pas, vous risquez de le payer très cher. Un autre exemple marquant est celui de Toys "R" Us. Ce leader du jouet a fait faillite car il n'avait pas cru dans l'Internet et n'avait pas investi massivement au bon moment. Il avait les moyens suffisants pour devenir un géant dans ce domaine, mais en hésitant, il s'est fait tout simplement engloutir par Amazon et les autres leaders du secteur. La morale de l'histoire, c'est qu'il faut être en perpétuelle progression, s'améliorer en permanence. Vous ne devez jamais vous reposer sur vos lauriers, sinon vous risquez de disparaître très rapidement du marché.

## **DANS QUEL DOMAINE CRÉER UN MEI ?**

Il existe trois grandes thématiques extrêmement populaires sur Internet :

- l'argent (voir le détail ci-après) ;
- la santé (physique, spirituelle et émotionnelle) : fitness, perte de poids, retrouver la confiance en soi, thérapies, etc. ;
- les relations : trouver l'âme sœur et se marier, rencontres amoureuses, rôle parental, etc.

Dans chaque thématique il existe également de nombreuses sous-thématiques. Par exemple, dans le domaine de l'argent :

- le trading,
- l'investissement immobilier,
- l'investissement en Bourse,
- comment mieux gérer son argent,
- comment créer un business sur Internet.

Et dans chaque sous-thématique, il existe de nombreuses niches dans lesquelles vous pourrez prospérer. Il y a trois critères à prendre en compte pour choisir sa thématique :

- Vous devez avoir une passion pour cette thématique ou du moins un intérêt marqué. Il faut savoir que vous allez travailler dur pour mettre en place votre business. Il est donc préférable de travailler sur quelque chose qui vous plaît au départ.
- Vous devez avoir des compétences sur cette thématique ou du moins vouloir en développer. Il faut que cela corresponde à une activité pour laquelle vous avez déjà des compétences ou sur laquelle vous souhaitez développer des compétences.
- Il faut s'assurer qu'il existe déjà un marché sur cette thématique avec des concurrents qui gagnent de l'argent. Il faut également qu'il y ait une grosse demande et un potentiel de croissance non négligeable.

## **LES RÈGLES D'OR POUR GAGNER SA VIE AVEC UN MEI**

## Assurez-vous du potentiel de votre business sur Internet

Avant même d'envisager le lancement d'un business sur Internet, vous devez vous assurer qu'il a des chances de prospérer. Cela est assez simple, il suffit de suivre à la lettre le plan que je vais vous présenter.

Une fois que vous avez choisi votre thématique, qui doit correspondre à vos centres d'intérêt et pour laquelle vous avez des compétences, et que vous vous êtes assuré qu'il y a un marché correspondant, il vous faut maîtriser les trois dimensions suivantes : tout d'abord assurer le trafic, puis avoir une offre exceptionnelle et enfin vendre, c'est-à-dire convertir les prospects en clients.

Il y a plusieurs manières de procéder. Vous pouvez d'abord commencer par développer une audience de personnes qui apprécient votre travail et à laquelle vous apportez un maximum de valeur puis par la suite leur proposer vos produits. Vous pouvez commencer par créer une offre, puis rechercher du trafic en payant par exemple pour la publicité Facebook. Tout dépend de votre expertise, de votre expérience, de votre ambition de votre capacité de travail, etc.

### Clé n° 1 : le trafic

Sans trafic, vous ne survivrez pas très longtemps. Pour avoir un business qui marche, vous devez passer le cap fatidique des 1 000 fans, c'est-à-dire 1 000 personnes qui adorent votre travail et qui seraient prêtes à payer pour suivre vos conseils. Cela signifie que vous devez avoir du trafic.

Il y a deux sortes de trafic : le trafic naturel et le trafic payant. Le premier type de trafic est le **trafic naturel**, connu également comme **trafic organique**.

C'est un trafic gratuit pour lequel vous n'avez rien à payer. Par contre, cela demande énormément de travail notamment le fait de publier du contenu de qualité, d'avoir une certaine notoriété, etc.

Il y a différentes possibilités de publier du contenu comme créer un blog sur lequel vous rédigez des articles régulièrement, créer une chaîne YouTube, créer du contenu pour les différentes plates-formes existantes sur lesquelles vous pourrez communiquer. Ces plates-formes vous aident également à créer une marque et en ce sens, elles sont extrêmement puissantes si vous savez comment les utiliser...

L'une des manières les plus efficaces et les plus rapides pour percer consiste à développer une véritable marque sur les **réseaux sociaux**. C'est ce qu'ont fait de nombreuses personnes sur YouTube, mais aussi sur Instagram, Facebook, etc. De véritables empires se sont créés grâce aux réseaux sociaux et ces personnes ont su capitaliser sur les nouvelles opportunités qu'offraient Internet.

Les gens communiquent de plus en plus sur les réseaux sociaux. Cela leur permet non seulement de toucher leur audience mais également de révéler leur personnalité.

Aujourd'hui, les gens veulent savoir à qui ils ont affaire avant d'acheter. Il est donc extrêmement important de publier sur les réseaux sociaux pour communiquer sur votre personne, vos échecs, vos succès car c'est ce qui permettra à votre audience de nouer des liens avec vous. La clé de la réussite sur les réseaux sociaux est d'être authentique. Vous devez révéler vos points forts mais également vos faiblesses. Vous devez parler à votre audience comme si vous étiez en train de donner des conseils à vos meilleurs amis. Vous devez les aider de la meilleure manière qui soit car cela créera énormément de points positifs pour votre image personnelle...

### Exemple

Gary Vainerchuk explique la différence entre le monde « physique » et le monde numérique dans son livre *Crush it*<sup>3</sup>.

Il a aidé son père à faire passer un magasin d'alcool Shopper's Discount Liquors, de 4 millions de dollars à 50 millions de dollars en huit ans (1998-2005). C'est déjà une très belle réalisation mais comme il le dit lui-même, cela lui a demandé beaucoup de travail, mais également de dépenser des millions de dollars en publicité auprès du *New York Times*, du *Wine Spectator* et d'autres publications ainsi que des stations de radio et de télévision locale.

Puis il a pris conscience du tournant historique avec les réseaux sociaux et a commencé à bâtir sa marque personnelle en février 2006. Cela ne lui a coûté que 15 000 \$ pour créer une boîte qui génère aujourd'hui des centaines de millions de dollars par an...

Grâce aux réseaux sociaux, vous éliminez la publicité classique, les médias classiques et vous pouvez devenir votre propre média.

C'est un peu sur ce principe que je me suis basé pour développer mon école. J'ai voulu rester indépendant du monde des courtiers avec lesquels je ne partageais pas certaines valeurs. Or les médias traditionnels gagnent énormément d'argent grâce à la publicité des courtiers et une personne comme moi assez critique à

l'égard de cette industrie ne les intéressait pas forcément.

Il fallait donc créer mon propre média et c'est ce qu'on a fait avec la chaîne YouTube qui aujourd'hui nous permet d'avoir des centaines de milliers de vues par mois et des millions de vues par an, ce qui est excellent pour une thématique aussi pointue que la liberté financière et les marchés financiers.

J'ai donc pu capitaliser sur la puissance des réseaux sociaux et notamment de YouTube pour faire passer mon message, apporter un maximum de valeur mais également pour aider mon entreprise à monter en puissance.

De nombreux YouTubers ont d'ailleurs créé des empires grâce au vlogging qui consiste à raconter sa vie en vidéo. Aux États-Unis, par exemple, Casey Neistat en a fait un véritable business. En France, c'est un phénomène très présent dans le fitness avec des chaînes extrêmement célèbres et suivies comme Tiboinshape, Bodytime, etc.

Ces personnes ont su capitaliser sur la puissance de la vidéo et ont pu avec très peu de moyens toucher des millions de personnes et créer de véritables empires.

Il sera bien plus difficile aujourd'hui de percer pour des raisons évidentes. Certaines chaînes, déjà établies, ont créé une véritable relation avec leur public et il vous sera difficile de les concurrencer frontalement. Par contre, si vous êtes innovant et que vous apportez réellement de la valeur, il sera tout à fait possible de réaliser de belles choses encore aujourd'hui.

Quels sont les secrets de ceux qui cartonnent sur les réseaux sociaux ? Très souvent, vous constaterez qu'ils se sont inspirés de la télé-réalité. Ils filment leur quotidien, ce qu'ils mangent, quand ils vont à la salle de sport, quand ils sont en action, quand ils pleurent, quand ils sont en vacances, etc. Cela crée une sorte de voyeurisme mais également un lien fort avec la personne si sa vie est excitante et intéressante.

Selon Gary Vee (la chaîne YouTube de Gary Vainerchuk), YouTube est la télévision de demain et tout le monde sera sur YouTube. Si vous créez dès aujourd'hui votre chaîne YouTube, vous avez encore des chances de percer. Selon Gary Vee, il faudrait presque enseigner le branding à la maternelle.

D'ailleurs, cela ne se limite pas aux entrepreneurs. Même si vous êtes salarié, vous pouvez tout à fait capitaliser sur les réseaux sociaux pour construire votre marque et votre notoriété.

## Exemple

France Inter a par exemple parlé de ma chaîne YouTube en ces termes : « Thami Kabbaj, le Norman de la finance. » Voici ce qu'ils ont dit :

« Et si on a envie d'apprendre à se faire de l'argent ? La chaîne YouTube de Thami Kabbaj le permet ! Cet ancien trader, aujourd'hui investisseur et auteur de nombreux livres sur la finance, poste au moins une vidéo par jour. Ses tutoriels nous apprennent à devenir "libres financièrement", ce sont ses mots. En d'autres termes : apprendre à devenir riches. Mais ce qui est intéressant, chez Thami Kabbaj, c'est qu'il a adopté tous les codes des YouTubeurs. On n'est pas sur BFM Business ni dans les pages du *Financial Times*. Il est cool, il tutoie sa communauté, il fait des titres bien racoleurs pour que ses vidéos soient plus vues et des intros choc pour qu'on n'ait pas envie de quitter la vidéo.

Bref, Thami Kabbaj, c'est le Norman du Trading<sup>4</sup> »

Au départ, j'étais un peu gêné en lisant ce titre car je ne voyais pas trop le lien entre humour et finance. Mais en prenant un peu de recul, j'ai trouvé ce titre génial. Norman est l'un des plus gros YouTubers dans le domaine de l'humour et cela voulait dire tout simplement que j'étais l'un des plus gros dans le domaine de la finance, CQFD...

Cette chronique sur France Inter résume à la perfection les qualités indispensables d'une chaîne YouTube. J'aurais très bien pu adopter une approche sérieuse sur ma chaîne YouTube et cela aurait pu marcher mais pour créer un véritable lien avec son audience, il fallait être naturel et éviter de se prendre trop au sérieux. Il ne faut surtout pas prendre de haut ses abonnés mais leur parler comme à de vrais amis et des personnes que l'on veut sincèrement aider...

Le second type de trafic est le **trafic payant**. C'est comme la publicité traditionnelle pour laquelle il fallait payer de l'argent pour passer à la télé ou avoir un encart publicitaire sur un journal...

Ce trafic a plusieurs objectifs. Tout d'abord, celui de se faire connaître rapidement. Certains veulent aller vite et n'ont pas le temps de patienter une à deux années avant de pouvoir réellement commercialiser leurs produits. En payant pour le trafic, vous aurez une audience bien plus rapidement mais attention, cette audience sera hostile, surtout si elle ne vous connaît pas.

Le deuxième objectif de ce type de trafic consiste à proposer ses offres rapidement et donc à convertir plus de clients le plus rapidement possible.

Le problème du trafic est assez classique. Les gens ne sont pas loyaux. Ils vont visiter votre site une fois mais ne reviendront jamais (sauf quand il s'agit d'un site d'information sur lequel vous allez régulièrement). Vous avez donc une chance pour convaincre la personne de vous laisser vos coordonnées ce qui vous permettra par la suite de la recontacter pour lui proposer vos produits ou vos services.



## **Clé n° 2 : avoir une offre exceptionnelle**

Vous devez comprendre ce qui pose problème à vos clients. Votre mission, c'est de les aider à passer d'un point A à un point B, de devenir d'une certaine manière leur conseiller privilégié pour résoudre leurs problèmes.

La clé du marketing consiste à vendre une promesse de transformation. Certaines personnes recherchent des solutions à leurs problèmes. La douleur est tellement forte qu'elles recherchent des raccourcis. Elles ont déjà passé des semaines, voire des mois et des années sur les forums à rechercher la solution miracle, perdu énormément d'argent ou pris beaucoup de poids et sont en quête d'informations concrètes pour les aider à sortir de cette impasse.

Si vous êtes capable de leur apporter des solutions, de comprendre ce qui bloque vos clients et de les faire passer de leur situation actuelle à la situation rêvée, ils n'hésiteront pas à payer pour vos services.

Le problème qui va se poser est le trop-plein d'informations. Nous sommes aujourd'hui inondés d'informations contradictoires et il est très difficile de faire la part du vrai et du faux. C'est la raison pour laquelle, non seulement vous devrez être convaincant, leur prouver vos compétences, mais également créer une véritable relation de confiance avec les personnes qui vous suivent.

Les gens prennent une décision sur la base des émotions puis confirment cette décision par le biais de la raison... Si vous omettez les émotions de votre processus de vente, vous ferez clairement un flop.

Vendre sur Internet est souvent très délicat. Vous serez en compétition avec des personnes prêtes à tout pour mettre en avant leurs services et qui vont donc jouer un maximum sur le rêve. Le problème c'est que les gens préfèrent en grande majorité rêver plutôt que de regarder la réalité en face. Vous êtes donc face à un dilemme. Si vous ne faites pas rêver les gens, vous ne vendrez jamais, mais si vous vous contentez de les faire rêver sans leur apporter rien de concret vous ne faites pas votre job honnêtement. Il faut donc trouver un juste milieu entre les émotions et la raison.

## **Clé n° 3 : être un vendeur d'élite**

Je sais qu'il y a énormément de blocages par rapport à la vente dans les pays francophones. Mais si vous voulez devenir un excellent entrepreneur, je vous

invite à revoir les vidéos de Steve Jobs. C'était le meilleur VRP de sa société.

C'est quelque chose que j'ai mis beaucoup de temps à comprendre. Puis j'ai lu cette phrase de Jay Abraham : « Si vous pensez sincèrement que ce que vous offrez peut apporter de la valeur à vos clients, alors vous avez l'obligation morale de les servir de toutes les manières possibles<sup>5</sup>. » Et la meilleure manière de les servir est sans doute le marketing.

Si vous voulez cartonner dans le domaine du business mais également sur un plan professionnel, vous devez apprendre à vous vendre. C'est incroyable ce que je suis en train de vous dire car je ne le pensais pas avant. Je pensais qu'il suffisait d'être bon dans un métier, devenir le meilleur, développer de solides compétences. Pourtant, si vous travaillez dans une entreprise, vous constaterez très rapidement que ce ne sont pas les plus compétents qui gravissent les échelons mais souvent ceux qui savent se vendre. Mais si vous savez combiner les deux (compétences et savoir vous vendre, c'est le jackpot).

En tant que chef d'entreprise, vous êtes le meilleur VRP de votre boîte. Il y a beaucoup de personnes qui me demandent : « Thami, voilà tu dis que tu es libre financièrement, que tu n'as pas besoin de travailler pour gagner ta vie, et pourtant tu vends, pourquoi ? » Ce type de remarques est assez étonnant. Il n'y a aucune honte à vouloir vendre, au contraire cela signifie que vous faites le travail. J'ai d'ailleurs même envie de vous poser une question en retour : « Si vous ne vendez pas, qui le fera à votre place ? » Vous êtes le mieux placé car votre entreprise c'est un peu votre enfant. Vous y avez investi du temps, de l'énergie, de l'argent, etc.

Russel Brunson explique même que vous ne devez jamais déléguer le marketing. C'est ce qui permettra à votre entreprise de survivre et de réussir. C'est donc vous qui devez le faire et personne d'autre.

Ensuite, nous sommes dans un système libéral dans lequel il y a un marché. Qui dit marché dit compétition. Vos concurrents vont également proposer des produits et des services. Certains concurrents vont proposer des produits ou des services de qualité mais ça ne sera pas toujours le cas. Certains vont même proposer des produits de piètre qualité qui vont détruire de la valeur. Si vous ne faites pas votre métier, à savoir vendre, d'autres vont le faire à votre place et offrir des produits de faible qualité.

À un certain moment il faut être clair. Il y a des business qui laissent à désirer, c'est-à-dire qu'ils vont clairement détruire de la valeur et plonger certaines

personnes dans le désarroi. Mais il y a également d'autres business qui apportent réellement de la valeur. Donc si vous êtes convaincu que votre produit est le meilleur, ne laissez pas aux autres le monopole sachant que leur produit est moyen. Parlez-en un maximum, et n'hésitez pas à le faire savoir. La vente est un échange de valeur : vous payez un certain montant et en contrepartie vous recevez un produit ou un service.

Il y a un vrai blocage par rapport au marketing en France et dans les pays francophones. On a honte de vendre à tel point que ceux qui ont des produits de qualité, qui offrent des services de qualité, qui peuvent changer la vie des gens vont s'auto-saboter. Ils hésitent à vendre pour ne pas passer pour le méchant ou pour un vendeur de tapis.

Le problème c'est qu'en ayant ce raisonnement, ils laissent la place aux gens sans scrupules. Ils capitulent face à des personnes qui n'apportent pas de valeur et qui vont tirer le maximum de la situation. Vous pouvez donc être la victime et considérer que votre échec est lié au fait que les gens sont des moutons s'ils n'achètent pas vos produits ou services ou bien comprendre que vous ne pouvez pas les empêcher de rêver mais que vous devez les orienter vers des solutions qui leur seront profitables et de ne pas succomber aux vendeurs de rêves. Il est vrai que le marché des vendeurs de rêves est puissant. Difficile de concurrencer un vendeur de rêve si vous ne l'êtes pas.

**La vente est un métier noble.** En 2018, l'AMF a révélé que des dizaines de millions d'euros ont été dérobées à des particuliers français sur les crypto-monnaies. Ces derniers ont été victimes d'escrocs qui leur ont fait miroiter des performances spectaculaires.

Il est très difficile de combattre ces escrocs car ils jouent sur la cupidité des gens avec cette sensation d'argent facile. Leur discours est d'ailleurs extrêmement bien rodé et leurs victimes sont souvent des personnes diplômées ayant un gros patrimoine. Un habitant de Clermont-Ferrand a perdu 200 000 € et un Niçois a perdu 800 000 € avec ces escrocs<sup>6</sup>. Ce ne sont clairement pas des petits montants.

Un bon vendeur doit donc effectuer ce travail de prévention et d'éducation, car c'est la meilleure manière d'éviter à ses futurs prospects de tomber dans les griffes de ces escrocs.

Je considère que si ce que vous offrez apporte énormément de valeur, alors il ne faut pas hésiter à être le meilleur vendeur au monde. Si vous apportez de la

valeur, vous ne devez pas avoir honte de gagner de l'argent en contrepartie.

C'est le cas d'Anne, l'une de mes étudiantes. Elle est médecin, brillante et faisait énormément de choses pour les autres mais n'osait pas demander de l'argent en contrepartie. Catholique pratiquante, elle avait un énorme blocage par rapport à l'argent. Jusqu'au moment où elle a suivi la formation TKL LFA, notamment le pilier sur l'état d'esprit millionnaire. Cela lui a permis de changer complètement son état d'esprit.

Pour résumer, si vous apportez de la valeur, si vous pouvez changer la vie des gens, impacter celle des autres, vous devez devenir le meilleur vendeur au monde.

**Comment gérer les haters.** Je vais parler de quelque chose qui fâche. Si vous créez un business sur Internet, vous serez confronté à des haters, des personnes qui passent leur vie à critiquer sur les réseaux sociaux. Vous allez sans doute subir ces attaques et si vous n'avez pas une carapace assez solide, vous allez vous faire bouffer tout cru par ces gens-là, et cela peut être fatal sur le plan business. Les haters vont critiquer votre physique, votre manière de parler, vos produits, remettre en question votre intégrité, etc. Leur violence peut parfois être terrible.

C'est clairement le cancer des réseaux sociaux et certaines personnes se suicident à cause de cela. Vous devez accepter dès le départ le fait que vous serez critiqué et que cela fait partie du prix à payer pour réussir dans ce domaine. J'aime beaucoup la comparaison avec le monde de la politique. Un homme politique va souvent recevoir énormément d'insultes au quotidien et s'il ne sait pas comment les gérer efficacement il ne fera pas carrière.

## ÉTUDES DE CAS

### Retour sur ma propre expérience

En 2010, je lance mon activité. Je génère péniblement 15 000 € de chiffre d'affaires en 2011, ce qui est ridicule quand on sait ce que j'aurais pu gagner dans le privé – aujourd'hui, il m'arrive de générer bien plus en une seule journée. Je lance un programme de formation en janvier 2012 dans des conditions délicates, puisque je dois subir une intervention chirurgicale un mois

plus tard. Ce qui est incroyable, c'est que quelques minutes avant mon opération, je répondais personnellement aux e-mails et aux questions de mes futurs étudiants. L'opération se déroule bien et contre toute attente, le lancement est un succès et je réalise plus de 30 000 € en quelques jours, soit deux fois le chiffre d'affaires de 2011.

Avec le recul, je me rends compte que cette réussite s'est jouée à trois fois rien. Cela m'a demandé quatre années pour lancer un business qui tient la route. Si j'avais eu une meilleure maîtrise du business, j'aurais pu faire un carton bien avant. J'ai perdu un temps fou, de l'énergie et j'ai même failli perdre la vie pour pas grand-chose au final. J'ai réalisé de très belles réussites, mais j'ai aussi subi de très gros échecs liés à une méconnaissance totale du business sur Internet. J'étais plein d'a priori et de fausses croyances :

- je pensais que l'informatique était inaccessible ;
- je pensais qu'il fallait une grosse équipe de développeurs ;
- je pensais qu'il suffisait d'avoir une bonne formation ou un bon service pour gagner de l'argent.

En fait, malgré mes diplômes et mon expérience des marchés financiers, force est de constater que je ne connaissais rien au business sur Internet. Je n'avais aucune méthodologie solide. Or, on ne s'improvise pas chef d'entreprise.

Grâce aux nombreuses recherches et aux formations suivies, j'ai pu développer un système incroyable qui m'a permis de battre les leaders de mon secteur et de devenir le numéro 1 sans avoir de salariés, sans avoir d'actionnaires et sans que cela ne nécessite de lourds investissements. Cette méthodologie s'est révélée être extrêmement performante ! La meilleure manière de le démontrer consiste à parler des résultats concrets réalisés ces derniers temps.

J'ai commencé à obtenir de vrais résultats lorsque je me suis formé auprès des meilleurs experts de la planète. J'ai compris une chose : créer un MEI n'est pas le fruit du hasard. Il faut modéliser les meilleurs et se former en permanence. D'ailleurs, c'est l'approche que j'avais appliquée dans d'autres domaines comme le trading. Il faut toujours s'inspirer des meilleurs et modéliser leur état d'esprit, mais également leurs stratégies.

**Peng Joon, le phénomène qui réalise plus de 10 millions de dollars par an**

Vous ne me croyez sans doute pas et c'est la raison pour laquelle j'ai décidé de prendre l'exemple de Peng Joon. D'origine malaisienne, il n'est pas très grand (au maximum 1,60 m), a un léger accent chinois et un anglais basique. Cela ne l'empêche pas de cartonner sur Internet et de vendre plus de 10 millions de dollars par an de produits d'information en ligne. Cerise sur le gâteau, beaucoup de ses clients sont américains !

Pourquoi ? Les gens se fichent de son origine, de sa taille, de son âge, de son accent... Le plus important pour eux est qu'il leur apporte de la valeur.

Ce qui est intéressant avec le business en ligne, c'est qu'il permet à des personnes qui n'auraient jamais pu percer dans le monde de l'entreprise classique de gagner des fortunes sur Internet. Et s'ils le peuvent, croyez-moi vous le pouvez aussi. Bien évidemment, comme dans tout domaine, beaucoup de personnes vont échouer car elles ne fourniront pas suffisamment d'efforts. Ceux qui réussissent sont généralement d'énormes travailleurs, se forment en permanence et apportent énormément de valeur.

## **Jacob Hiller, le prof de basket millionnaire**

Jacob Hiller a une passion pour le basket, mais surtout pour les sauts en basket. Il a amélioré ses sauts et a créé un manuel dans lequel il partage ses résultats et ses techniques. Il se filme, partage des vidéos autour de sa passion et réalise aujourd'hui des millions de dollars par an grâce à un simple manuel qu'il vend en ligne sur son site : <http://www.jumpmanualjacob.com>

## **Jermaine Griggs, le prof de piano millionnaire**

Jermaine Griggs est un pianiste qui ne parvenait pas à lire correctement les notes. Il a développé une méthode qui permet de jouer au piano simplement en écoutant les notes. Il crée la société Hear and Play et forme 270 000 personnes avec son approche et gagne des millions de dollars en enseignant le fruit de ses recherches (<http://www.hearandplay.com>).

## **Frank Kern, dresseur de chiens devenu gourou du marketing en ligne**

Dresseur de chiens, Franck Kern crée un guide en ligne sur le dressage de chien. Il gagne un peu d'argent grâce à cette activité. Puis les personnes de son entourage lui demandent : « Comment fais-tu pour vendre tes produits en ligne ? » Il réalise une formation sur le domaine et devient l'un des meilleurs experts du marketing en ligne avec des lancements qui génèrent généralement plus de 6 millions de dollars. Une de ses campagnes aurait généré plus de 20 millions de dollars en quelques semaines.

## **Diane Holmes, enseigner l'écriture peut rapporter gros**

Informaticienne, elle met fin à sa carrière du fait d'une maladie chronique. Elle se retrouve rapidement en difficulté financière et est incapable de payer ses frais de santé. En 2015, elle s'efforce de vendre sa voiture et envisage même de vendre son mobilier pour payer ses factures. Elle décide d'enseigner un cours d'écriture sur les livres de fiction.

Elle n'a pas les moyens d'acheter de la publicité, mais étonnamment, lorsqu'elle lance son cours elle parvient à avoir 15 étudiants payants durant les quatre premières heures puis 15 étudiants le jour suivant. C'est le démarrage de la Genius Pacing Academy.

## **Ce que nous apprennent ces exemples : nul besoin d'être un expert pour réussir**

Ces études de cas prouvent une chose : n'importe quelle personne qui a une passion peut créer son MEI. Elle n'aura même pas besoin d'innover, puisqu'elle exercera le même métier, mais en capitalisant sur l'incroyable levier qu'est Internet.

J'entends souvent la même objection. D'après les sceptiques, il faut être un expert pour créer son MEI. C'est faux, car beaucoup ont débuté en maîtrisant à peine leur domaine (Frank Kern en est un excellent exemple). Il ne faut surtout pas tomber dans le piège qui consiste à croire que pour créer un empire sur Internet, il est nécessaire d'être un expert !

C'est ce que je croyais au début. S'il est important d'acquérir une expertise, ce n'est pas déterminant pour réussir. Aujourd'hui, il est même possible de vendre l'expertise d'autres personnes et d'être grassement rémunéré en faisant ce job.

Ce business s'appelle l'affiliation.

Vous n'êtes pas obligé de créer une entreprise sur Internet pour capitaliser sur ces principes. Cette approche peut se révéler d'une grande efficacité si vous avez une entreprise classique et que vous voulez booster votre chiffre d'affaires avec peu de moyens. Ces principes marchent si vous avez une entreprise dans n'importe quel domaine.

Les possibilités sont tout simplement illimitées.

Par exemple, vous avez une start-up qui veut développer un logiciel ou une application sans avoir à lever de fonds, la stratégie du MEI est extrêmement efficace. Russel Brunson en est l'exemple parfait puisqu'il a utilisé des tunnels de vente pour proposer ses produits de formation et a financé le développement de ce logiciel. Aujourd'hui il compte environ 140 000 membres.

Je vais être honnête avec vous : pour réussir dans le monde du business vous devez développer des qualités dignes d'un sportif de haut niveau. Vous devez être discipliné, persévérant, totalement concentré sur votre objectif, vous devez vous améliorer en permanence et ne jamais vous reposer sur vos lauriers. Très peu de personnes auront cette discipline et cette ténacité.

Néanmoins, les avantages sont légion. Vous travaillez pour votre compte et si vous gagnez gros, vous êtes le premier en bénéficiant. Vous aurez l'opportunité de travailler sur votre passion ce qui est une chance inouïe car l'immense majorité exerce un métier qui ne l'intéresse pas du tout. Enfin, le monde de l'entrepreneuriat est un monde qui est en mouvement permanent. Je peux le constater après avoir créé mon entreprise : j'ai vécu des expériences extraordinaires, bonnes ou mauvaises, mais qui m'ont permis de grandir en tant qu'individu.

- 
1. [https://www.ic.gc.ca/eic/site/061.nsf/fra/h\\_03018.html#point2-3](https://www.ic.gc.ca/eic/site/061.nsf/fra/h_03018.html#point2-3)
  2. <https://www.lemonde-apres.com/fr/blog/le-freelance-aux-us-versus-le-freelance-en-europe-ou-en-est>
  3. HarperCollins, 2009. Traduction française, *Cassez la baraque !*, Pearson, 2018.
  4. <https://www.franceinter.fr/emissions/la-chronique-de-redwane-telha/la-chronique-de-redwane-telha-22-juillet-2017>
  5. Jay Abraham, *21 façons de tirer tout ce que vous pouvez de tout ce que vous avez*, Alisio, 2018.
  6. <http://www.journaldunet.com/business/salaire/clermont-ferrand/ville-63113>



# Booster ses revenus grâce au trading

*L'art du trading*<sup>1</sup> a remporté un grand succès auprès de la communauté des traders francophones. Cet ouvrage a permis à de nombreux traders de mieux comprendre les marchés financiers, mais surtout d'éviter certains pièges classiques.

Dans ce chapitre, je vais vous donner plusieurs conseils opérationnels pour démarrer le trading dans les meilleures conditions.

Mais avant cela, j'ai envie de vous prévenir d'une chose. Beaucoup de personnes sont attirées par les gains faciles sur les marchés financiers. Il n'en est rien. Devenir trader demande un travail acharné, une méthodologie solide et bien évidemment, de travailler dans des conditions professionnelles. Vous ne gagnerez jamais en travaillant sur les CFD et je ne souhaite pas vous voir enrichir les bataillons de traders perdants sur les forums. Vous devez être clair sur vos objectifs. Soit vous vous donnez complètement pour réussir dans ce domaine soit vous passez votre chemin.

## CHOISIR SON COURTIER

Cette question sur le choix d'un courtier sérieux et fiable revient très souvent. En effet, s'il est nécessaire de disposer d'une méthode solide pour réussir en Bourse, il est également important de recourir à la meilleure plate-forme, mais également de bénéficier de frais de courtage extrêmement abordables.

Dans la recherche effectuée sur les participants au concours de zonebourse.com, nous avons constaté que seulement 10 % des traders avaient réussi à réaliser une performance positive. Pire, la contre-performance des perdants s'expliquait en grande partie par les frais de courtage trop élevés.

C'est la raison pour laquelle j'insiste autant sur l'importance de bien choisir son courtier et de ne pas se laisser bernier par certaines offres extrêmement alléchantes. Le plus important est effectivement de travailler avec un courtier de confiance, mais également d'obtenir des commissions compétitives.

## Quel courtier pour débiter

Lorsque vous débutez en trading, le plus important n'est pas nécessairement de sélectionner le meilleur courtier, mais d'apprendre le métier et donc de développer de solides compétences.

Il faut éviter l'erreur classique qui consiste à se focaliser sur les frais de transaction. Au départ, vous devrez avant tout maîtriser la méthode et la pratiquer sur la durée. Évitez les courtiers qui imposent un minimum important sur les frais de courtage (par exemple, 5 €). Cela vous empêchera de vous concentrer sur le processus, sachant que le plus important pour un trader qui débute est l'acquisition de compétences. Pour faire simple, assurez-vous que le courtier que vous allez sélectionner possède les qualités suivantes :

- pas de minimum au niveau des frais de courtage ;
- une plateforme fiable et efficace ;
- une régulation (si possible auprès d'une autorité de régulation réputée).

Ne placez pas tout votre argent chez un seul courtier. Beaucoup trop de personnes insistent sur la fiabilité du courtier alors que c'est un faux problème. Un courtier n'est pas une banque. En effet, rappelons-nous qu'un courtier aussi prestigieux que Lehman Brothers a fait faillite du jour au lendemain. C'est la raison pour laquelle vous devrez éviter de placer l'intégralité de votre capital auprès de votre courtier.

Tout d'abord, un courtier est bien plus risqué qu'une banque. Une banque sera toujours soutenue par l'État. Car la faillite d'une banque peut déclencher un risque systémique avec un phénomène de panique que l'État ne pourra plus gérer. Un courtier classique (non adossé à une banque) pourra faire faillite sans que cela ne représente un danger pour l'économie.

Autre point important, n'investissez chez votre courtier que ce que vous acceptez de perdre – au maximum 5 % de votre capital ; si vous les perdez, ce n'est pas dramatique et vous pourrez réinvestir. En effet, si le trader place 100 % de son

capital chez un courtier, il n'y aura aucun garde-fou et rien ne l'empêchera de perdre l'intégralité de son capital. Par contre, s'il ne dépose que 5 % de son capital, cela limite la perte potentielle du capital à 5 % du capital. Ce qui est déjà un énorme avantage. Le trader pourra ainsi reprendre ses esprits après la perte et éviter le phénomène d'autodestruction qui touche le trader en perte. Cela lui donnera suffisamment de temps et de recul pour comprendre les causes à l'origine de ses pertes. Cela lui permettra également, et c'est très important, d'apprendre de ses pertes. En effet, perdre sur les marchés financiers peut constituer la meilleure manière de progresser.

## **Se méfier de l'affiliation**

Il existe de nombreux forums réputés qui mettent en avant certains courtiers. Généralement, ils reçoivent un pourcentage non négligeable du courtage entre 40 et 60 %. De nombreuses écoles de formation opèrent de la sorte.

Pour ceux qui me suivent depuis un certain temps, vous savez que TKL est la seule institution qui a toujours refusé de nouer un partenariat classique avec un courtier. Un partenariat classique consiste à recommander à son client un courtier et à empocher une commission sur toutes les transactions effectuées par les clients. Ce système permet à l'école de formation d'empocher une partie conséquente des commissions, que son client gagne ou perde. Je ne trouve pas ce procédé très loyal.

J'ai donc opté pour une approche beaucoup plus saine qui consiste à repérer les courtiers les plus fiables dans un premier temps, puis à négocier les meilleurs tarifs pour trader. TKL n'empoche rien dans l'affaire, si ce n'est la satisfaction de ses étudiants. Nous permettons ainsi à nos étudiants de bénéficier de faibles commissions (5 à 15 fois moins élevées) par rapport à ce qu'ils auraient pu obtenir dans le commerce<sup>2</sup>.

## **Le danger des options binaires**

Je reçois de nombreuses questions de la part de mes lecteurs au sujet des options binaires. Je ne recommande pas ce produit pour diverses raisons. De nombreuses personnes ont perdu gros avec les options binaires – dont certains de mes étudiants avant de rejoindre la TKL.

Pourquoi les options binaires sont-elles dangereuses ? Tout d'abord, c'est un produit simple et accessible à tous. Pour faire court, pas la peine de rester longtemps devant ses écrans, pas la peine de comprendre les marchés, il suffit de choisir un sens et un scénario. Si votre scénario se réalise, vous gagnez, sinon vous perdrez votre mise. Le problème avec les options binaires est qu'elles s'apparentent au casino et beaucoup de traders amateurs tombent dans le piège de la folie du jeu. Il y a également de nombreuses entreprises peu scrupuleuses qui recrutent des pseudo-coachs qui vont justement vous inciter à trader plus jusqu'à vous faire perdre l'intégralité de vos économies.

Je vous invite pour en savoir plus à regarder la vidéo<sup>3</sup> que j'ai réalisée pour répondre à vos interrogations et éclaircir les zones d'ombre à ce sujet. Vous en saurez plus sur les options binaires et sur leur fonctionnement.

## **QUEL EST LE MARCHÉ IDÉAL EN TRADING ET QUELS PRODUITS TRAVAILLER ?**

Il existe plusieurs marchés à trader (devises, taux, actions, indices, matières premières, etc.). Je considère qu'il n'y a pas de marché idéal, même si certains marchés peuvent être plus faciles par moments. Chaque marché a ses avantages et ses inconvénients. J'ai établi une liste de critères pour déterminer le marché idéal puis je reviendrai, en fin de chapitre, sur le marché qui a ma préférence aujourd'hui, les actions américaines. Pour déterminer le marché idéal, il faut prendre en compte plusieurs critères :

- la personnalité du trader ;
- l'expérience du trader et sa connaissance des marchés. Certains traders travaillent sur un marché spécifique, car ils ont une certaine expérience ;
- les capitaux à sa disposition ;
- le temps disponible pour trader ;
- le style privilégié...

## **QUEL EST L'« ÉQUIPEMENT » IDÉAL DU TRADER ?**

Il existe de nombreuses publicités attractives réalisées par des revendeurs spécialisés. Il faudra néanmoins se méfier des revendeurs spécialisés en stations de trading car le prix proposé sera souvent deux à trois fois supérieur à ce que vous pourrez trouver dans le commerce.

L'équipement indispensable pour trader :

- une station de trading de 2 à 6 écrans ;
- un onduleur pour vous protéger en cas de coupures fréquentes d'électricité ;
- un back-up avec possibilité de couper ses positions rapidement ;
- une connexion 4G : toujours prévoir le pire. Si votre station de trading venait à lâcher, il faut être capable de liquider assez rapidement ses positions.

## **Faut-il disposer de plusieurs écrans ?**

Il n'est pas nécessaire de disposer de plusieurs écrans pour vos débuts. Lorsque vous commencerez à maîtriser ce domaine, il sera possible de monter en puissance et d'acquérir du matériel de qualité. Mais assurez-vous que vous êtes réellement passionné par le trading et que vous comptez en faire votre métier.

Lorsque vous commencerez à trader en réel, vous constaterez qu'il est nécessaire sur les marchés (surtout en *day trading/scalping*) de réagir très vite et de disposer d'une information de qualité très rapidement. Disposer d'une plateforme avec plusieurs écrans vous offrira plus de confort et plus d'infos de qualité.

La station idéale comprend au minimum deux écrans. Personnellement, je dispose d'une station de trading de huit écrans. Cela me permet d'accéder rapidement aux informations, de surveiller les trades de mes étudiants. Par exemple, si le marché délivre un signal à court terme, il est important de déterminer sa pertinence. Il est possible de déterminer rapidement cette pertinence en ayant une vue globale de l'actif. Cela me permet de repérer très rapidement les marchés les plus intéressants ou ceux qui sont susceptibles de l'être assez rapidement.

## **Peut-on trader depuis son smartphone ?**

De plus en plus de courtiers offrent la possibilité de trader avec son smartphone.

Je trouve cela très dangereux et pas du tout sérieux. Comme tout bon professionnel, un trader doit disposer d'un matériel digne de ce nom. Ce n'est pas un luxe de travailler avec plusieurs écrans. N'oubliez pas que vous êtes en compétition avec certains des plus brillants cerveaux de la planète et qu'opérer comme un amateur risque de vous coûter très cher. Néanmoins, la véritable utilité du smartphone est de vous permettre de sortir d'une position perdante dans le cas d'une panne de votre station de trading.

## **TRADER À DOMICILE OU DEPUIS UNE SALLE DES MARCHÉS**

### **Trader en pyjama**

Le rêve de tout un chacun est de pouvoir trader depuis son domicile en pyjama. Qu'en est-il dans les faits ? Il est tout à fait possible de trader avec succès depuis son domicile, mais il y a quelques précautions à prendre et vous devrez dans tous les cas opérer de manière professionnelle :

Évitez de répondre aux coups de téléphone lors de la séance de trading. Évitez de surfer sur les forums. D'ailleurs, je considère qu'il ne faut pas abuser des réseaux sociaux qui ont tendance à accaparer une grande partie de notre temps.

Soyez organisé : il est difficile de durer dans ce métier sans un minimum d'organisation. Consacrez certaines plages horaires à votre trading. Si possible, ne restez pas plus de 2 à 3 heures maximum devant vos écrans.

Évitez de confondre vie privée et vie professionnelle. Une manière d'y remédier serait de consacrer une pièce uniquement au trading afin d'éviter toute distraction. Ce lieu devra être inaccessible à toute la famille pendant la séance de trading.

#### **Avantages et limites du trading à domicile**

<b>Avantages</b>	<b>Limites</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Économique</li><li>- Profiter plus de sa famille</li><li>- Emploi du temps plus flexible</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Le danger de la solitude et du repli sur soi (l'être humain aime socialiser). L'un de mes étudiants trade chez lui depuis plusieurs années et il m'a avoué que la solitude commençait à lui peser et qu'il souhaitait évoluer au sein d'une structure</li></ul>

	professionnelle
--	-----------------

- |  |  |
|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>- Le manque d'émulation</li><li>- Pas de garde-fous durant les périodes de perte</li></ul> |
|--|--|

## Trader depuis une structure professionnelle

Il existe de nombreuses structures professionnelles pour trader sur les marchés, communément appelées « trading arcades ». Elles sont majoritairement présentes à Londres, Amsterdam, États-Unis, Dubaï, Singapour, etc. Nous sommes d'ailleurs en train de développer une structure professionnelle à Dubaï pour permettre à nos étudiants de trader depuis nos locaux. Beaucoup de personnes me demandent s'il est bon de trader depuis une structure professionnelle. À mon sens, cela présente de nombreux avantages :

- disposer d'un risk manager à plein temps qui surveille vos positions en temps réel et qui coupe vos positions si un certain seuil est dépassé ;
- bénéficier d'un coaching permanent ;
- diminuer le temps nécessaire à l'apprentissage ;
- évoluer dans un environnement de travail structuré, avec des personnes motivées, ce qui permet un partage d'expérience avec les autres traders ;
- obtenir des financements pour trader.

Ce trading professionnel présente néanmoins quelques limites :

- coûts de location du desk de trading, déménagement ;
- emploi du temps moins flexible pour le trader.

## Où s'implanter pour trader

La réponse à cette question de l'implantation dépendra de plusieurs critères :

- célibataire/en couple,
- niveau du trader (expert ou débutant),
- climat,
- coût de la vie,

- gains réalisés,
- capitaux à disposition,
- fiscalité,
- qualité de l'Internet et des infrastructures,
- qualité du système éducatif,
- sécurité.

Selon votre situation, certains critères seront bien plus importants que d'autres. Personnellement, nous avons choisi de développer notre structure à Dubaï pour plusieurs raisons :

- climat,
- ambiance business,
- infrastructures,
- bons établissements scolaires,
- sécurité absolue,
- fiscalité hyper-avantageuse (exonération totale d'IS, d'IR ou de TVA pendant 50 ans).

## **LE TRADING, UN MÉTIER À PART ENTIÈRE QUI S'APPREND**

### **Débuter le trading dans les meilleures conditions**

Beaucoup de personnes pensent que pour réussir en trading, il est nécessaire d'être diplômé d'une grande école. J'ai toujours pensé que les diplômes n'étaient pas déterminants et que la réussite reposait avant tout sur la volonté de la personne. Pour réussir en trading, il faut le vouloir plus que tout.

Toutefois, ne pas être diplômé ne vous exonère pas de vous former. En effet, beaucoup trop de personnes sous-estiment cette étape clé dans la réussite. Beaucoup de personnes prennent trop à la légère le trading. Elles ne consacrent pas suffisamment de temps pour acquérir les compétences nécessaires. Il faut considérer le trading comme un métier à part entière et non comme un hobby. J'ai d'ailleurs envie de vous dire qu'il y a d'autres hobbies qui vous coûteront beaucoup moins cher.



Se former sérieusement : cet aspect est souvent négligé car on considère très souvent le trading comme une activité accessible que tout un chacun peut pratiquer. On oublie que comme tout métier, l'expertise requiert de nombreuses années de travail et une solide formation. Beaucoup ignorent cette dimension et se contentent de regarder quelques vidéos sur YouTube et de lire quelques ouvrages. Pour ma part, je considère que c'est loin d'être suffisant...

Apprenez d'abord à marcher avant de courir !

De nombreux débutants veulent rapidement en découdre avec le marché. Ils oublient qu'ils devront affronter les meilleurs professionnels de la planète. Les traders des grandes banques sont généralement diplômés des meilleures écoles/universités du monde. Ils sont donc extrêmement compétitifs et habitués à travailler sous pression. Par ailleurs, le fait de travailler pour une institution financière leur procure un grand avantage puisqu'ils disposent non seulement d'une information de qualité avant les autres, mais aussi de considérables capacités financières.

Malgré les nombreux avantages dont disposent les traders aujourd'hui, la probabilité de réussite d'un débutant reste faible, voire quasi-nulle. Il est donc crucial de repérer les raisons à l'origine de son échec et d'éviter toute précipitation !

Les marchés ont également évolué de manière radicale. Ils sont plus liquides, plus accessibles, plus volatils que jamais. Par ailleurs, le développement rapide des robots change d'une certaine manière la donne, car ces derniers viennent concurrencer les traders traditionnels. Je ne suis pas inquiet par cette nouvelle catégorie de traders car les robots restent encore guidés par la décision humaine. Ils facilitent la tâche des gérants seulement<sup>4</sup>.

## **La difficile phase d'apprentissage**

Dans tout domaine, il y a trois phases :

- L'euphorie des débuts. Au départ, le trader novice va accumuler une masse considérable de connaissances (livres, conférences, recherches, forums, etc.). Il découvrira un nouveau monde plein de promesses. La grande majorité des individus qui débutent en Bourse pensent être capables de battre les marchés. Elle surestime très souvent ses capacités et oublie la difficulté réelle des marchés.

- La stagnation. Cette deuxième phase s'explique non seulement par un trop-plein d'informations, mais c'est surtout la phase du questionnement. Le trader doute, se pose des questions, perd en motivation, etc. Bref, l'engouement des débuts est loin derrière. C'est la raison pour laquelle beaucoup abandonnent durant cette phase.
- L'abandon ou le déclic. Après avoir épluché les forums, les sites boursiers, regardé de nombreuses vidéos, assisté à de nombreuses formations, lu de nombreux ouvrages, le trader commence à entrer dans le vif du sujet en prenant des positions sur les marchés. Mais, très souvent, l'euphorie sera mauvaise conseillère et prendra le dessus sur la rationalité. Il se retrouvera avec de lourdes pertes avec toutes les conséquences que cela peut avoir.

Il faut se rendre à l'évidence que la réussite en trading n'est pas évidente, et qu'elle suppose d'avoir le bon état d'esprit. Il est nécessaire d'être persévérant pour espérer réussir dans ce domaine. Si vous abandonnez au moindre bobo, vous ne parviendrez jamais à la réussite.

Je considère le trading comme un sport de haut niveau. À mon sens, il n'existe aucune différence entre le boxeur et le trader. Le boxeur qui refuse de prendre des coups ne deviendra jamais un grand boxeur. Les coups, comme les pertes, font partie de ces deux activités.

## **Conservez à tout prix votre capital**

Beaucoup trop de personnes cherchent à gagner de l'argent trop vite sur les marchés. Je pense qu'il est nécessaire de le répéter : votre premier objectif devra être de conserver votre capital, surtout à vos débuts. Il faut chercher à apprendre un maximum de choses et avoir l'humilité de ne pas brûler les étapes – en trading comme dans toute autre activité, une période d'apprentissage est nécessaire pour maîtriser le métier.

Une fois les principaux concepts maîtrisés, il sera possible de passer à l'échelon supérieur et devenir un maître en matière de trading. C'est un métier où il n'existe pas de limites en termes de revenus, mais c'est également une profession exigeante où le courage, la prudence et la patience sont clés pour réussir.

Après la période « *paper trading* », il faudra vous frotter aux réalités du marché. Risquer une infime partie de votre capital : 5 %, voire 10 % au maximum. Ce

montant devra être géré selon les règles retenues au départ et affinées avec la pratique. Le capital risqué sera également un capital que vous accepterez de perdre.

## Utilisez un simulateur

L'un de mes étudiants au sein de la TKL Trading School est pilote. Bien évidemment, je n'ai pas raté l'occasion de lui poser la question sur son entraînement. Il m'a parlé des longues séances de simulation imposées par la compagnie aérienne pour s'assurer que le pilote avait bien les bons réflexes. Pourquoi en serait-il autrement en trading ?

Il y a trop de propos contradictoires qui sont tenus sur ce sujet. Certains vont vous expliquer que rien ne remplace le trading avec de vrais capitaux sur le plan psychologique. D'autres vous diront qu'il ne faut surtout pas commencer le trading en réel si vous n'avez pas suivi une solide formation et si vous n'avez pas au moins une année d'entraînement...

Je trouve que beaucoup trop de traders novices sous-estiment cette étape. À mon sens, elle est cruciale car elle peut à elle seule déterminer la suite de votre parcours. En général, je recommande à mes étudiants de trader de manière virtuelle pendant une période de 4 à 6 mois. Cela leur permettra de mieux maîtriser la méthode, de repérer leurs erreurs, de noter leur comportement face aux marchés, de mieux comprendre les marchés également...

Durant cette étape, vous devrez aborder les marchés comme s'il s'agissait d'argent réel. Vous devrez vous focaliser avant tout sur le développement de compétences solides, notamment :

- une meilleure compréhension de la rythmique des marchés ;
- l'optimisation de la gestion des risques en fonction de votre aversion au risque et de votre méthode de trading ;
- une plus grande résistance au stress. En effet, il est indispensable de développer le sang-froid nécessaire à toute activité de marché. Cela demande un certain temps pour acquérir les bons réflexes.

Cette période de simulation est extrêmement importante car sur les marchés, il n'est pas possible de douter. Vous devrez avoir confiance dans votre méthode et vous devrez être capable de vous positionner, même après une série de pertes.

Vous ne devrez pas chercher à être gagnant tous les jours. C'est une manière dangereuse d'aborder les marchés.

Il est possible de faire du *paper trading* gratuitement sur le e-mini Nasdaq et le e-mini S&P 500 (voir plus loin, « Comment investir sur le marché des actions et des indices ? La question des contrats *futures* »). Le *paper trading* consiste à prendre des positions fictives en temps réel sur les marchés, avec comme principal avantage de travailler dans des conditions de marché. Cela permet de se tester, connaître ses points faibles et ses points forts et s'améliorer tout en ne risquant pas son capital. Pour un novice désirant se lancer dans le trading à temps plein, une période d'apprentissage de 3 à 6 mois est nécessaire. Ensuite, selon le capital, il faudra commencer à travailler avec un à deux contrats avant d'augmenter l'exposition.

Certains de mes étudiants réalisent leurs plus gros gains 2 à 3 jours par mois. Il s'agit des situations où les conditions de marché sont extrêmement évidentes et où il est facile de capitaliser sur les mouvements en cours et de prendre des tailles beaucoup plus importantes<sup>5</sup>.

## **Soyez visionnaire : rêvez votre vie et vivez vos rêves**

La réussite exige de la part du trader une vision, c'est-à-dire la manière dont il se voit dans plusieurs années – je dirais que 5 à 10 ans est une période correcte. Cette vision constituera un excellent moyen pour se motiver au jour le jour. En effet la volatilité des marchés est telle que de nombreux traders préféreront jeter l'éponge plutôt que de continuer. Une vision fortement ancrée dans notre esprit aura des résultats spectaculaires.

La vision en trading est ce qui vous permettra de vous battre et de tenir malgré les aléas de cette activité...

## **Soyez réaliste**

Ce qui me frappe chez les personnes qui débutent sur les marchés c'est qu'elles ont très rapidement des attentes irréalistes. Elles veulent réaliser en quelques mois ce que certaines personnes ne réaliseront pas après de nombreuses années d'expérience.

La vision doit être ambitieuse, mais sa réalisation devra être réaliste. De nombreux traders ont une vision ambitieuse, mais ils veulent dès la première année gagner un million d'euros avec 10 000 €. Ce n'est pas impossible, mais les plus grands traders ont généralement essuyé plusieurs années de pertes consécutives avant de réellement commencer à gagner sur les marchés.

N'empruntez surtout pas pour trader. Je suis fidèle à l'adage boursier américain « *Scared money never wins* ».

Ne tombez pas dans le piège de la publicité. Afin d'éviter de grosses déconvenues, il convient de considérer le trading comme un métier et non comme un hobby.

## Faites le point sur vos attentes

Qu'attendez-vous du trading ?

- Un complément de revenu ?
- Une manière de s'occuper et de rester actif sur le plan intellectuel (c'est le cas de mon étudiant Dominique qui a créé plusieurs entreprises et qui recherchait une activité ludique pour continuer à être actif) ?
- Vous êtes un jeune diplômé qui souhaite exercer en tant que trader au sein d'une banque d'affaires ?
- La création d'un fonds ?

## Le temps nécessaire pour vivre du trading

Dans n'importe quelle profession libérale, un minimum de 5 à 7 années est nécessaire pour maîtriser les bases. Un de mes étudiants est expert-comptable. Il m'a dit que pour devenir expert-comptable il faut compter 8 années hors taxes. Cela correspond à 8 années d'études et à 2 années pour développer sa clientèle et commencer à gagner sa vie.

Encore une fois, il est important de ne pas négliger l'importance de la période d'apprentissage en trading. Plus vous prendrez au sérieux cette période d'apprentissage et plus vous augmenterez vos chances de réussir en trading.

Comme je l'ai déjà dit, il faut également avoir des attentes réalistes sur les

revenus que vous pourrez retirer du trading. N'oubliez pas que les meilleurs gérants de la planète sont considérés comme très bons, lorsqu'ils réalisent une performance de 30 % par an, ce qui signifie moins de 3 % par mois. Au-delà des gains, dites-vous que le plus important est de pouvoir assurer des rentrées de revenus régulières et pourquoi pas tirer des profits élevés de cette activité.

## **Trouvez votre style**

Sur les marchés financiers, il existe de nombreuses méthodes et techniques plus ou moins performantes. Il convient d'opter pour celle qui correspond le mieux à votre personnalité afin de tirer le maximum de vos qualités naturelles, de vos compétences et de vos aptitudes. D'autres aspects devront être pris en compte, comme le capital à votre disposition, le temps que vous pourrez consacrer aux marchés financiers, etc.

## **INVESTISSEMENT BOURSIER *VERSUS* TRADING, COMMENT CHOISIR ?**

De nombreux novices s'interrogent à juste titre sur la stratégie la plus performante. Ils hésitent souvent entre une approche d'investissement à long terme, qualifiée de prudente et de bon père de famille, et une approche trading jugée plus risquée, mais aussi plus rémunératrice. Selon plusieurs « experts », l'investissement devrait être privilégié. Dans les faits, ces mêmes experts n'appliquent pas ces préceptes et n'hésitent pas à adopter une approche réactive. Les meilleurs gérants de portefeuille (censés investir sur le long terme) sont d'ailleurs de plus en plus réactifs et utilisent souvent un subtil mélange des deux approches (trading et investissement).

## **L'investissement à long terme**

L'investissement consiste à acquérir un actif financier et à le conserver pendant une période assez longue (au minimum 3 ans et parfois même plus de 10 ans). Warren Buffet est un adepte de cette approche et aurait en portefeuille des titres qu'il détiendrait depuis plus de 20 ans.

L'investisseur cherche à acquérir un actif sous-évalué car il considère qu'à long terme, les cours boursiers devraient revenir vers cette valeur fondamentale, c'est-à-dire la véritable valeur. Il est extrêmement difficile de tordre le cou à certaines idées fallacieuses. Cette thèse martelée par de nombreux professionnels de marché est extrêmement dangereuse. Le plus grand risque en matière d'investissement est indéniablement « la myopie ». L'investisseur se persuade qu'en investissant à long terme, il n'a plus à se préoccuper des fluctuations boursières. Il préfère même les ignorer en se convainquant que la Bourse est le placement le plus rentable à long terme...

L'investissement est une approche très performante durant les marchés haussiers. Néanmoins, cette approche se révèle contre-productive dans des marchés baissiers ou sans tendance. En effet, l'investisseur qui aurait acheté le titre sur les sommets en mars 2000 est encore perdant 10 ans après...

Les recherches montrent que la volatilité a fortement augmenté lors de la dernière décennie et qu'elle n'est pas sur le point de décliner. La liquidité des marchés et la sophistication des outils utilisés expliquent le développement de cette volatilité structurelle. Dans ces conditions, les recettes du passé semblent ne plus fonctionner. Des gérants célèbres, Georges Soros à leur tête, ont même préféré abandonner les marchés, considérant ces derniers comme trop volatils à leur goût et difficilement prévisibles.

Dès lors, la stratégie qui consistait à acheter des titres et à les conserver semble inadaptée aux marchés actuels. Il semble indispensable pour un investisseur ou un trader de maîtriser le timing et d'adopter les stratégies les plus appropriées selon le type de marché analysé, la configuration actuelle ainsi que l'horizon de temps. Il est également important pour un investisseur de garder à l'esprit les principaux retournements majeurs en tendance afin de préparer son esprit à saisir le prochain départ haussier.

La visualisation est une technique prisée par des investisseurs comme Bruce Kovner<sup>6</sup>. Celui-ci considère qu'un bon trader doit être capable d'imaginer des scénarios alternatifs, visualiser ce que le monde devrait être et attendre qu'un de ces scénarios se confirme. De nombreux scénarios vont se révéler faux, mais il est important de les imaginer et de se préparer mentalement à la survenance d'un de ces événements. C'est ce que nous ambitionnons de faire dans ce chapitre en présentant les différentes éventualités.

En matière d'investissement, le travail d'introspection est capital. Avant d'arrêter sa décision, l'investisseur doit apprendre à mieux se connaître. Il devra

privilégier une méthode prenant en compte son expérience personnelle, sa personnalité, le capital dont il dispose, l'état de ses connaissances ainsi que le temps qu'il pourra consacrer à l'étude et au suivi des marchés financiers. Il devra donc effectuer une analyse à froid de ses compétences et éviter tout dogmatisme.

Beaucoup d'opérateurs appliquent les mêmes techniques, quel que soit le sous-jacent, l'horizon de temps ou l'approche de trading retenue. Ils sont victimes d'une certaine paresse intellectuelle et tombent dans le piège du mythe de la nature « fractale » des marchés. Certains chercheurs, notamment le Français Benoît Mandelbrot, installé aux États-Unis, considèrent que les marchés ont une nature fractale au sens où l'infiniment petit est similaire à l'infiniment grand... Ainsi, pour faire simple, une configuration sur un graphique de 5 minutes serait similaire à celle observée sur un graphique quotidien ou hebdomadaire. Nous ne sommes pas totalement hermétiques à ce point de vue car il est vrai que certains biais psychologiques se reproduisent aussi bien sur des périodes courtes que sur des périodes longues. Néanmoins, les intervenants diffèrent et la manière dont leurs émotions sont exacerbées n'est pas toujours identique. Il nous semble primordial d'adapter sa méthode à l'horizon de temps privilégié.

Après avoir arrêté son choix (investissement ou *swing trading*), le trader devra se spécialiser et améliorer ses compétences dans l'approche qui lui convient le mieux. En effet, l'investissement et le trading divergent non seulement sur la période de détention des titres financiers, mais aussi sur celui de la préparation. L'intervenant qui souhaite se spécialiser dans une approche devra acquérir et développer des compétences spécifiques et être parfaitement préparé et capitalisé. Ainsi, un investisseur doit être capable de rester à l'écart des marchés pendant une période prolongée<sup>7</sup>, mais il doit également pouvoir conserver ses positions pour une durée supérieure à 6 mois.

Pour beaucoup, l'investissement est une approche qui privilégie la prudence alors que le trading serait une approche pour les têtes brûlées adeptes d'adrénaline. C'est ce que pensait un ami qui a investi une somme conséquente dans une entreprise, sur les conseils d'un analyste financier. Voyant le titre chuter, il renforce sa position, convaincu que sur une longue période, le titre va revenir vers sa valeur d'équilibre. Il est d'ailleurs conforté par les propos optimistes tenus par plusieurs analystes financiers selon qui les fondamentaux du titre sont solides et le marché doit irrémédiablement recouvrer toute sa raison. L'entreprise fait faillite et mon ami perd dans cette affaire des montants conséquents.



Cet exemple prouve que les conseillers ne sont pas les payeurs et que les bons pères de famille n'auraient pas dû investir aveuglément en se fiant aux seuls conseils prodigués par les analystes financiers. En effet, la nature humaine étant cyclique, durant les périodes d'euphorie, la plupart des analystes financiers et des experts en tout genre sont agressivement acheteurs et conseillent d'investir à long terme.

### **Avantages et risques de l'investissement :**

L'activité d'investissement est bien moins stressante que l'activité de trading classique. En effet, l'investisseur ne se préoccupe pas de l'évolution erratique de la Bourse. Il investit dans un titre ou dans un secteur auquel il croit et attend patiemment la réalisation de son scénario. Il s'agit d'un placement à long terme avec un horizon de 2 à 3 années généralement. De plus, si l'investissement a lieu au tout début d'un marché haussier, il donne la possibilité de réaliser des plus-values conséquentes à la personne qui investit.

Le principal risque en matière d'investissement est le timing. Si l'investisseur achète le marché au plus mauvais moment, c'est-à-dire sur les sommets, juste avant un retournement majeur en tendance (krachs boursiers), il est piégé et peut difficilement revenir en arrière.

L'investisseur peut également se positionner dans un marché sans tendance, avec le risque d'immobiliser vainement son capital dans un marché qui fait du surplace pendant une période longue (certains marchés sans tendance peuvent durer plus de 10 années), comme ce fut le cas dans les années 1970...

Beaucoup d'opérateurs plébiscitent l'investissement sans véritablement respecter certaines règles de base. Une approche d'investissement performante se fonde sur plusieurs critères. Voici les **règles d'or pour investir avec succès** :

- L'investisseur devra privilégier les marchés haussiers, autrement dit détecter le début d'une tendance haussière majeure et rester investi pendant une période assez longue (entre 1 à 3 ans).
- L'investisseur ne peut négliger la notion de timing. Un titre peut en effet rester sous-évalué ou surévalué pendant une période assez longue. Les exemples sont légion sur les marchés et nous pouvons penser à l'épisode des bulles technologiques qui a même désarçonné le fameux Alan Greenspan.
- L'investisseur doit rester à l'écart des marchés sans tendance ou des marchés baissiers.
- L'investisseur doit également gérer son risque de manière rigoureuse et ne

pas hésiter à sortir d'une position qui ne lui donne pas entière satisfaction. Bien évidemment, son horizon de temps diffère de celui du trader, mais il ne doit pas s'abriter derrière cet argument pour baisser sa garde, notamment en matière de gestion des risques. Bien au contraire, il devra redoubler de vigilance, car le plus grand risque en matière d'investissement est d'être piégé par le temps... L'investisseur finit par se convaincre que le placement est effectué pour le long terme et oublie sa stratégie. Il devient myope et conserve son placement au lieu de réallouer ses ressources financières sur des actifs beaucoup plus performants.

- La psychologie est très présente, même sur le long terme. Le bon investissement doit être réalisé dans le calme et en se fondant sur des critères extrêmement pertinents. Il ne suffit pas pour acheter un titre de se fonder uniquement sur le simple critère de la sous-évaluation. Il faut également s'assurer que d'autres opérateurs partagent ce point de vue (ou sont sur le point de le partager) et que le titre est sur le point de décoller. L'histoire regorge de titres sous-évalués pendant de nombreuses années qui ont fini par disparaître totalement de la cote boursière...

## **Le *swing trader* : un investisseur intelligent ?**

L'« investisseur intelligent » est une expression empruntée au titre du célèbre ouvrage de Benjamin Graham<sup>8</sup> considéré par beaucoup comme la référence en analyse financière. Pour l'auteur, un investisseur intelligent achète de la valeur, c'est-à-dire un actif sous-évalué. Pourtant, cette définition ne nous satisfait pas. À notre sens, l'investisseur intelligent du xx<sup>e</sup> siècle est un *swing trader*. Il ne se contente pas d'acheter de la valeur, mais prend également en compte le timing et la gestion des risques. Il s'intéresse à l'actualité internationale et au monde des affaires<sup>9</sup>, connaît bien les titres qu'il suit, les nouvelles publiées sur le sujet, surveille la configuration des indices boursiers mondiaux, nationaux, sectoriels.

Les marchés modernes sont de plus en plus volatils et rendent les méthodes classiques d'analyse et d'intervention sur les marchés caducs. L'investisseur moderne a tout intérêt à prendre en compte ce changement structurel d'environnement en ajoutant à sa palette d'outils ceux du *swing trader*.

Le *swing trading* est une approche stratégique qui repose sur plusieurs principes extrêmement solides :

- Le trader cherche à jouer avant tout des mouvements impulsifs, c'est-à-dire des mouvements dans le sens de la tendance dominante, car ce sont généralement les mouvements les plus puissants.
- Il évite de rester piégé dans un *range* prolongé, c'est-à-dire un marché sans tendance qui perdure pendant une période prolongée.
- Enfin, il reste sur le marché uniquement le temps nécessaire pour jouer le mouvement en question, il évite de rester exposé trop longtemps, avec les conséquences que cela peut avoir en matière de gestion des risques.

À court terme, il n'est pas rare d'observer des phénomènes de panique et d'euphorie. Cette observation peut d'ailleurs être étendue de manière aussi pertinente aux périodes longues. Toutefois, l'analyse fondamentale est impuissante à court terme car elle ne permet pas d'anticiper correctement les mouvements boursiers. Les mouvements de panique succèdent aux fortes accélérations dues à l'euphorie des opérateurs. L'analyse technique s'avère un outil extrêmement pertinent sur les périodes courtes.

En effet, cette approche se focalise sur l'étude des comportements humains et permet de déceler les biais psychologiques récurrents chez les individus à l'aide de graphiques boursiers.

Le *swing trading* est une technique qui consiste à investir sur des périodes courtes. Le trader va jouer des retournements de marché en repérant des niveaux où le risque est extrêmement faible et le potentiel de gain élevé. La position est généralement détenue pendant quelques jours, mais jamais plus d'un mois<sup>10</sup>.

#### **Avantages et inconvénients du *swing trading* :**

- Il convient parfaitement aux personnes qui travaillent et ne disposent pas d'énormément de temps durant la journée pour surveiller leurs positions.
- Cette approche est bien plus efficace que l'investissement passif, car elle colle à la réalité du marché, aujourd'hui beaucoup plus volatil.
- Il est une alternative judicieuse à la stratégie d'investissement classique car il permet d'entrer sur les marchés au meilleur moment (il privilégie le *timing*) et prend en compte la gestion des risques.
- Il est bien moins stressant et bien moins contraignant que le *day Trading*, en ce qu'il n'oblige pas le trader à rester devant ses écrans pendant toute la séance de marché. Après une période initiale de formation, le trader devra seulement consacrer 1 à 2 h par jour à l'étude des marchés financiers et des graphiques boursiers.

- Le *swing trader* peut cependant être victime du risque de suractivité s'il ne maîtrise pas ses émotions et la gestion du risque. C'est la raison pour laquelle un travail quotidien d'analyse et d'autocritique devra être réalisé.
- Le risque de *gap*<sup>11</sup> est également important : un titre peut ouvrir avec un décalage marqué par rapport à la veille du fait d'une mauvaise ou d'une bonne nouvelle. Pour éviter ce risque, le *swing trader* devra opter pour une diversification de ses placements...

### **Les règles d'or pour réussir en *swing trading* :**

- Pour éviter le risque de *gap*, le *swing trader* ne devra pas tout miser sur une position et opter pour une certaine diversification de ses placements. Idéalement, il ne devra pas risquer plus de 10 % de son capital sur une seule position. En effet, si le titre venait à perdre même 30 %, cela ne représenterait que 3 % de son capital total. Une telle perte reste gérable. Il m'est arrivé de croiser des personnes qui se sont adonnées au trading avec des effets de levier<sup>12</sup> délirants. Un trader avait même quitté son emploi d'informaticien et avait misé toute son épargne en Bourse. Il avait investi avec un effet de levier de 5 sur une seule valeur. Il a suffi que le titre perde 20 % pour qu'il assiste impuissant à une perte intégrale de son capital. Cet exemple révèle le danger de l'effet de levier, surtout en *swing trading*.
- La diversification va de pair avec la gestion des risques. Le *swing trader* soigne son timing, car il a conscience de l'importance de bien entrer dans un titre. En effet, cela lui permet de prendre un risque limité et dans le même temps, de jouer un mouvement impulsif dans toute son amplitude.
- Bien choisir l'horizon de temps sur lequel on va investir : en *swing trading*, il est tout à fait possible d'investir sur des périodes allant de 2 jours à plusieurs mois. Néanmoins, il s'agit de deux styles différents et le trader devra se spécialiser. En effet, une erreur fatale consiste à acheter un titre dans l'optique de le revendre à court terme, puis de le conserver si le marché évolue défavorablement. Le trader transforme une opération à court terme en un investissement, ce qui n'est certainement pas une bonne chose à faire.
- Recourir à un système de trading automatisé : les nouvelles technologies ont grandement facilité la tâche du *swing trader* en lui donnant la possibilité de développer un système de trading automatisé. Pour rappel, un système de trading constitue un ensemble de règles solides qui permettent de détecter les meilleures opportunités. Ce système précise également la manière dont le trader ouvrira une position (quels sont les critères les plus pertinents), le

placement idéal du « stop » ainsi que la gestion de la position (« stop suiveur » et prise de bénéfices). Le *trader* a tout intérêt à utiliser les outils à sa disposition pour optimiser<sup>13</sup> sa prise de décision. La décision optimale peut être fortement améliorée en confiant à son logiciel de trading la tâche de repérer les meilleures configurations.

## **Le *day trading* (30 minutes à 5 heures)**

Le *day trading* est une technique qui consiste à ouvrir et à dénouer une position lors d'une même séance. Le *day trading* est devenu très populaire ces dernières années avec la baisse des frais de courtage, le passage d'ordres en ligne et la liquidité accrue des marchés. Cette approche requiert toutefois une grande concentration, car rien ne doit être laissé au hasard.

Le *scalping* est une forme avancée de *day trading*. Cette méthode consiste à effectuer de nombreux allers-retours au sein d'une même séance. Le *scalper* se focalise sur de petits mouvements, mais il n'hésite pas également à couper rapidement ses pertes. Le danger du *scalping* est bien évidemment le courtage, qui peut se révéler extrêmement élevé. Le trader devra d'ailleurs intégrer ce paramètre dans son approche. Un *scalper* peut ainsi initier jusqu'à 300 positions par jour.

Il va sans dire que les bons *scalpers* sont des personnes extrêmement équilibrées, dotées de nerfs solides et capables d'acheter et de vendre en un clin d'œil des positions assez importantes. Le risque de cette approche est qu'elle peut être à l'origine d'une addiction chez les personnes fragiles émotionnellement. Par ailleurs, de nombreux *scalpers* sont victimes du syndrome du joueur de casino et tombent dans le piège de la suractivité. Un bon *scalper* ouvrira plusieurs positions au cours d'une même séance, mais chaque position sera réfléchi et respectera de manière rigoureuse son plan.

Le *day trader* aura un panel de titres beaucoup plus large que le *scalper*. Il aura une liste de titres qu'il aura pris le temps d'étudier et il attendra la validation des signaux techniques pour ouvrir une position. Généralement, le *day trader* ouvre entre 5 et 10 positions dans une même journée et les clôture avant la fin de la séance.

À la TKL Trading School, nous avons développé une véritable expertise dans le domaine du *day Trading* avec l'une des meilleures formations sur le sujet dans le

monde francophone.

### **Avantages et inconvénients du *day trading* :**

- Le trader profite et capitalise sur la volatilité quotidienne des valeurs, qui est parfois très élevée et il pourra d'ailleurs recourir à un effet de levier très important.
- Si la concentration est intense durant la séance, à la fin de la journée, le *day trader* clôture ses positions, ce qui présente un avantage non négligeable puisque le *trader* n'emporte pas chez lui le stress du marché : chaque journée est une nouvelle page dans laquelle il devra une nouvelle fois prouver ses compétences.
- Après la clôture du marché, le *day trader* ne risque pas les conséquences d'une nouvelle inattendue, contrairement au *swing trader*, qui peut se retrouver piégé par certains événements exceptionnels (avertissement sur résultats, attentats terroristes, catastrophes naturelles, etc.) provoquant une ouverture en forte baisse (parfois en forte hausse) dont la conséquence immédiate est une perte latente très élevée pour le trader.
- Enfin, les frais de courtage ont fortement diminué ces dernières années et les plates-formes de trading sophistiquées auxquelles ont accès les traders sont similaires à celles des professionnels.
- Malgré ces nombreux avantages, le *day trading* n'est pas une activité de tout repos et requiert de solides compétences techniques (plan de trading offrant un véritable avantage par rapport à la concurrence) et un mental d'acier. Les traders qui excellent dans leur domaine sont capables de faire face à la pression élevée qui règne sur les marchés. Ils ont réussi à ne pas s'attacher aux résultats positifs ou négatifs.
- Le risque majeur qui survient en *day trading* est celui qui consiste à perdre totalement la maîtrise de ses émotions. Un risque très fréquent est celui de l'« *overtrading* » ou le « piège des joueurs de casino ». Dans un premier temps, le trader est discipliné et applique rigoureusement son plan de trading. Après une série de gains, ou même une série de pertes, il perd totalement le contrôle de ses émotions et se met à opérer frénétiquement. Dans le premier cas, le trader a l'illusion que le *day trading* est extrêmement simple et il a la sensation d'avoir trouvé le Graal, la formule magique. Dans le second cas, il est désespéré et cela le pousse à prendre des décisions irréfléchies. Dans les deux cas, les émotions ont eu raison du *trader* et ont réduit à néant sa capacité à opérer sereinement.

## Règles d'or pour *day trader* avec succès :

- Le *day trading* doit être approché comme une activité à plein temps et pas comme un passe-temps. Il y a systématiquement une sensation de facilité et de flexibilité lorsque l'on parle du *day trading*. Le *day trader* peut se contenter d'exercer son activité pendant 2 h par jour – c'est à mon sens parfois amplement suffisant, car les mouvements les plus volatils, donc les plus intéressants, ont généralement lieu durant les trois premières heures qui suivent l'ouverture. Mais il convient de préparer avant l'ouverture une stratégie solide : dès que le marché ouvre, le *day trader* doit être totalement concentré et focalisé sur sa stratégie. Enfin, après la fin de la séance, il devra revoir ses positions, analyser ses erreurs et chercher à s'améliorer en permanence.
- En trading, il ne faut surtout pas ignorer le calendrier économique surtout en *day trading* et en *scalping*. Je recommande vivement à mes étudiants de ne pas se positionner avant une *news*, car la volatilité risque d'être assez folle, et si possible se concentrer sur les opportunités les plus évidentes.
- Il est indispensable d'être discipliné et de bien maîtriser les règles du trading et de l'analyse technique. On ne s'improvise pas trader, on le devient. Ce métier requiert une très bonne connaissance des marchés. L'idéal serait de se familiariser aux marchés financiers en débutant notamment avec une approche moins risquée comme le *swing trading*. Après avoir accumulé suffisamment de connaissances, le trader pourra passer aux choses sérieuses en opérant au sein d'une même journée. Toutefois, il convient de s'habituer à la rythmique des marchés. Le trader testera en temps réel ses stratégies sans risquer son argent. Une fois les stratégies développées bien assimilées, il pourra risquer son propre capital, mais avec des montants limités. En effet, le *day trading* est très risqué et la durée de vie des débutants ne dépasse pas quelques mois. Le trader novice devra donc avoir l'humilité de commencer progressivement avant de monter en puissance.
- Apprendre le *day trading* nécessite également de se spécialiser : il peut se passer beaucoup de choses dans une même journée et même au sein d'une même séance, le trader devra opter soit pour des techniques de *day trading* classiques, soit pour du *scalping*.
- Ce style convient parfaitement aux personnes qui ont l'état d'esprit du joueur d'échecs. Ils aiment élaborer des stratégies et peuvent rester concentrés pendant plusieurs heures. Ils maîtrisent parfaitement bien leurs émotions et attendent le meilleur moment avant de passer à l'action. Pour réussir en *day*



*trading*, il est important de disposer de deux qualités indispensables : la patience et la discipline.

Pourquoi je privilégie le **marché américain** pour le *day trading* : le marché américain colle parfaitement à mes attentes sur le plan du trading. J'ai longtemps travaillé sur les marchés US et c'est un marché qui m'a toujours fasciné. La volatilité et les mouvements y sont palpitants. C'est vraiment le marché idéal pour un *day trader* ou un *scalper*, car il offre :

- la possibilité de déterminer assez précisément les périodes d'intervention (de 14 h 30 à 17 h 30 grand maximum) ;
- une volatilité bien plus importante que celle des indices ou du Forex ;
- de nombreuses opportunités au quotidien (plus de 6 000 titres disponibles avec plus de 1 000 titres ayant un volume supérieur à 1 million de titres échangés par jour) ;
- des coûts plus faibles que le Forex...

Les actions US offrent un large choix d'opportunités de trading, de manière quotidienne et généralement sur une assez courte durée. En effet, de belles configurations de trading sont offertes et la volatilité de ces actions est bien plus importante que celle des indices.

Dans une vidéo<sup>14</sup>, je livre quelques éléments permettant de repérer les meilleures actions pour la séance de Trading :

- analyser et connaître des indices (Dow Jones, Nasdaq, S&P500) ;
- comment repérer les marchés les plus intéressants et les actions à privilégier sites recommandés, outils...

## **Comment investir sur le marché des actions et des indices ? La question des contrats *futures***

Il existe aujourd'hui de nombreux véhicules mis à la disposition des investisseurs particuliers et professionnels. Le trader souhaitant investir sur les actions pourra soit acheter directement des actions auprès de son courtier, soit recourir à d'autres véhicules comme les CFD<sup>15</sup>, les *warrants*<sup>16</sup>, ou bien les *futures*. Nous allons nous pencher essentiellement sur le marché des *futures* ou contrat à terme.



Un contrat à terme permet aux gérants de portefeuille et aux entreprises de se couvrir contre les événements aléatoires. Ainsi, une entreprise française qui exporte ses marchandises vers les États-Unis et qui facture en dollars peut avoir intérêt à bloquer le prix de vente dès le départ. Elle va donc demander à son trésorier de vendre des contrats *futures* dès le départ, pour un montant équivalent à la marchandise exportée, de manière à bloquer son prix de vente.

Supposons que le cours relatif du dollar et de l'euro est alors le suivant : 1 \$ = 1 €. L'entreprise compte exporter pour 10 millions de dollars de marchandises sur l'année. En vendant dès à présent les contrats *futures*, cela lui permet de garantir son prix de vente (ce qui présente de nombreux avantages, car l'entreprise connaît dès à présent ses coûts, mais également les rentrées futures d'argent). Supposons à présent que le cours de l'euro baisse et atteigne le niveau de 0,90 \$. Dans le cas où l'entreprise n'aurait pas couvert ses ventes, elle aurait perdu 1 million d'euros ( $0,10 \times 10$  millions).

Le principal avantage des *futures* est de permettre des opérations de couverture. Pour cela, ces marchés doivent être liquides et les spéculateurs, qui vont représenter la contrepartie, supportent donc le risque. La liquidité des marchés à terme est due principalement à la présence de nombreux spéculateurs sur les marchés électroniques.

Dorénavant, l'absence d'intermédiaires sur les parquets fait de ces instruments des véhicules parfaits pour la spéculation en *intraday*. Par ailleurs, les frais de courtage, en raison des récents progrès technologiques, se sont effondrés, permettant à un individu de devenir rentable dès la moindre variation.

Les contrats *futures* les plus réputés auprès des *day traders* sont le e-mini Nasdaq 100 et le e-mini S&P 500, traités sur le Chicago Mercantile Exchange (CME<sup>17</sup>). Les ordres sont passés de manière électronique et sont exécutés de manière quasi-automatique. Plus récemment, nous avons vu l'apparition du mini-Dow. En Europe, les contrats les plus traités sur les indices boursiers sont le Dax, le Footsie et le CAC<sup>18</sup> :

- la valeur d'un point de CAC est de 10 € et le dépôt minimum est environ 3 000 € (négociable pour de l'*intraday*) ;
- la valeur d'un point de e-mini Nasdaq est de 20 \$ et le dépôt est environ 5 300 \$ (2 500 \$ pour de l'*intraday*, voire 300 à 500 \$ avec certains courtiers) ;
- la valeur d'un point de e-mini S&P 500 est de 50 \$ et le dépôt minimum est d'environ 4 500 \$ (2 500 \$ pour de l'*intraday*).

Ces contrats *futures* présentent de nombreux avantages :

- le *trader* ne suit que quelques indices au lieu de suivre plusieurs dizaines d'actions ;
- ces marchés étant extrêmement liquides, il est possible d'entrer et de sortir très rapidement de ses positions et grâce au passage d'ordres électroniques, les ordres sont exécutés de manière quasi instantanée ;
- l'effet de levier, important, est généralement fixé à 20, mais peut atteindre 100 avec certains courtiers.

- 
1. Eyrolles, 2008 (3<sup>e</sup> éd., 2015).
  2. Voir <https://www.youtube.com/watch?v=TrbmXNRxZno>
  3. <http://www.thamikabbaj.com/les-dangers-des-options-binaires/>
  4. Pour en savoir plus, voir : <https://www.youtube.com/watch?v=QFiVGWP8MUg>
  5. Pour en savoir plus, voir : <https://www.youtube.com/watch?v=iEASfY2xRI>
  6. Élève brillant, il étudie à Harvard les sciences politiques mais ne parvient pas à finir son doctorat (syndrome de la page blanche). Il découvre par hasard le trading et se met à dévorer tous les livres sur le sujet et à élaborer des stratégies sur les contrats futures. À 31 ans, il emprunte 3 000 \$ avec sa carte de crédit et gagne rapidement 50 000 \$. Recruté par Commodities Corp, il réalise pendant 10 ans une performance annuelle de 87 %. En 1983, il crée le Hedge Fund Caxton Associates et en 1987, il réalise un profit de 300 millions de dollars. Sa fortune personnelle s'élève à 3 milliards de dollars et il participe à de nombreuses fondations.
  7. S'il n'y a pas véritablement d'opportunités, il ne doit pas se forcer à investir. Il est préférable qu'il attende le moment opportun avant d'acheter des titres.
  8. *L'investisseur intelligent*, Éditions Valor, 1998 (2011, 4<sup>e</sup> éd.).
  9. Dans le livre *L'Art du trading, op. cit.*, un chapitre est consacré à l'analyse stratégique. J'y développe l'importance pour le trader de noter la réaction des opérateurs face à une nouvelle d'ordre économique. En fonction de la réaction, le trader pourra tirer des conclusions souvent judicieuses sur l'évolution probable du marché.
  10. Les techniques développées dans cet ouvrage permettront d'opérer sur des périodes allant de 1 à 2 semaines. Il est toutefois possible de les appliquer pour jouer des mouvements à plus long terme (un à plusieurs mois).
  11. Un *gap* représente une situation où le marché ouvre en fort décalage (à la hausse ou à la baisse) par rapport à la veille.
  12. L'effet de levier consiste à investir bien plus que son capital initial. Cela est possible chez de nombreuses sociétés de Bourse qui donne la possibilité d'effectuer ce type de transactions.
  13. L'outil informatique peut fortement accroître la productivité du trader et lui permettre d'éliminer certaines tâches rébarbatives.
  14. <http://www.thamikabbaj.com/cfds-vs-futures-vs-actions-us/>
  15. Les CFD (contrats financiers pour différence) sont des produits boursiers dérivés. L'investisseur passe un contrat avec un intermédiaire, au terme duquel il sera crédité ou débité de la différence (gain ou perte) résultant d'une transaction.

16. Produit optionnel qui donne une option à son acquéreur d'acheter ou de vendre un sous-jacent qui peut aussi bien être un indice boursier, une action, un secteur, une matière première, etc.
17. Adresse web du Chicago Mercantile Exchange (CME): [www.cme.com](http://www.cme.com).
18. Que l'on pourra trouver à l'adresse suivante : [www.euronext.com](http://www.euronext.com).

Propriété de Isaac Rouamba <FB5160227-C175939-prod@customers.feedbooks.com>

## TROISIÈME ÉTAPE : INVESTIR INTELLIGEMMENT

On peut devenir libre financièrement en apprenant et en gagnant plus. L'immense majorité de ceux qui sont devenus millionnaires le sont grâce à un travail salarié : traders, banquiers d'affaires, médecins, sportifs de haut niveau, etc. Parfois, le salariat est la manière la plus sûre et la moins risquée de devenir millionnaire.

Néanmoins, se contenter de cette situation peut s'avérer dangereux. En effet, l'inflation et les aléas de la vie peuvent entamer très rapidement votre capital : vous devez investir pour préserver votre patrimoine et diversifier vos revenus passifs, donc vos rentrées d'argent.

Enfin, il faut être réaliste, tout le monde ne pourra pas capitaliser seulement sur les deux premières étapes A et G. On ne devient pas millionnaire ou financièrement indépendant uniquement grâce à son job. Une personne qui ne peut pas gagner plus de 2 000 € par mois et qui épargne 4 000 € par an, ce qui est déjà excellent, ne pourra mettre de côté que 120 000 € en 30 années de travail. C'est insuffisant pour assurer ses vieux jours. En revanche, en investissant en Bourse chaque année pendant 30 années, la même personne peut accumuler un patrimoine de 800 000 € avec une performance moyenne annuelle de seulement 10 % par an. Et le plus incroyable, c'est que ça ne lui demandera pas plus de 5 minutes par an.

Nous avons vu précédemment l'importance de l'investissement immatériel à savoir apprendre. C'est sans doute l'investissement qui a le retour sur investissement le plus important. D'ailleurs, sans cette première phase A, il vous

sera difficile de faire de bons investissements. La troisième étape va donc se focaliser sur l'investissement : quels sont les investissements les plus puissants pour devenir libre financièrement ?

Je vais lourdement insister sur les revenus passifs. Vous comprendrez comment vous pourrez obtenir des résultats incroyables avec un travail qui n'a été fait qu'une seule fois. Mais je vais auparavant insister sur la différence entre investissements passifs et investissements actifs :

- Les investissements passifs sont les investissements qui vont vous demander peu de temps et qui présentent peu de risques comme la Bourse, l'immobilier locatif, etc. Le terme passif implique que cela ne va pas demander énormément de travail sur la durée. Vous comprendrez pourquoi un peu plus tard.
- Les investissements actifs vont demander un plus grand investissement de votre part et bien évidemment de prendre plus de risques. Il existe de nombreuses possibilités comme le *swing trading*, l'investissement dans des business, la création d'un mini-empire sur Internet, l'achat revente dans l'immobilier, la rénovation d'un bien immobilier, etc.

Les investissements actifs sont extrêmement importants pour s'enrichir rapidement, mais sur la durée, vous devrez travailler sérieusement sur le fait de générer des revenus passifs. Il en existe plusieurs d'ailleurs :

- L'immobilier locatif : vous touchez des loyers grâce à la mise en location de votre parc immobilier.
- Les droits d'auteur (livres, musique, création artistique) – un compositeur qui touche des droits d'auteur pour une musique qu'il a créée il y a 20 ans ou un auteur qui gagne le jackpot parce que son livre est adapté au cinéma. C'est le cas de J.K. Rowling, l'auteure de la saga *Harry Potter*, devenue multimillionnaire grâce à ses livres et à leurs adaptations au cinéma. Sans oublier les royalties sur les innombrables produits dérivés. Elle est passée du chômage à l'une des plus grandes fortunes d'Angleterre. Aucun job salarié ne lui aurait permis cela.
- Les dividendes que vous touchez sur des business que vous possédez, mais dans lesquels vous ne travaillez pas : investissement de type business angel, parts dans des sociétés non cotées. Le joueur de football Mathieu Flaminy, qui évolue à Getafe (Espagne), est devenu très riche non pas grâce à son salaire de joueur, mais parce qu'il a investi, dès sa création en 2008, dans une start-up spécialisée dans la biochimie. Cette start-up est aujourd'hui valorisée

à 30 milliards d'euros.

- L'investissement boursier (dividendes sur actions et ETF).

Il est important de placer son argent pour éviter de rajouter son nom à la liste des victimes de l'inflation. Pour ceux qui ne sont pas économistes, l'inflation constitue la hausse du niveau général des prix. Chaque année, le prix des différents biens de consommation augmente. Cela signifie que vous perdez en pouvoir d'achat. Le même capital vous permettra d'acheter beaucoup moins de choses durant les prochaines années. Si vous ne placez pas votre argent, votre épargne va perdre de sa valeur. En plaçant son argent, on lutte non seulement contre l'inflation, mais on permet aussi à son capital de s'apprécier et au pire de ne pas se dévaloriser. N'oubliez pas que cet argent a souvent été durement gagné et que vous êtes dans l'obligation non seulement de le préserver, mais aussi de le faire fructifier.

# La meilleure stratégie pour devenir libre financièrement en moins de 10 ans

Il ne suffit pas de gagner plus pour devenir libre financièrement, vous devez surtout apprendre à le rester et pour cela créer des actifs le plus vite possible. Entre une personne qui gagne 2 000 € par mois et qui investit intelligemment et une personne qui gagne 10 000 € par mois et qui finit dans le rouge tous les mois, c'est celle qui a les revenus les plus faibles qui atteindra le plus rapidement sa liberté financière. Apprendre à investir son argent est sans doute la compétence la plus importante pour devenir libre financièrement.

La formule miracle pour devenir libre financièrement le plus rapidement possible : gagner beaucoup plus d'argent, épargner plus, mais surtout investir efficacement votre épargne.

Si vous appliquez cette formule, vous pourrez atteindre votre objectif en moins de 10 ans, voire en moins de 5 ans si vous êtes particulièrement affûté. La question qui se pose : êtes-vous prêt à fournir les efforts et à aller jusqu'au bout de cet objectif ? Vous seul avez la réponse...

J'ai compris une chose après de nombreux échecs : se plaindre et accuser le sort ne va jamais changer votre situation et certainement pas augmenter vos revenus. AGIR si...

## **LE SALARIAT, PIÈGE OU PASSAGE OBLIGÉ ?**

### **Les pièges du salariat**

Pour bien comprendre le piège du salariat, il suffit de regarder le film *Comment*

*tuer son boss*<sup>1</sup>. J'étais plié de rire du début à la fin de ce film. Ce film retrace l'histoire de trois amis qui sont victimes du monde du travail. Le premier arrive tôt le matin au bureau et se fait manipuler par son horrible boss (incarné par Kevin Spacey) qui lui fait miroiter une éventuelle promotion. Au final, le boss s'attribue cette promotion. Furieux, le salarié décide de démissionner. L'horrible boss menace son salarié en lui disant : « Si tu quittes ton job, je vais émettre une recommandation négative et je vais te pourrir la vie sur le marché du travail et tu ne pourras plus jamais retrouver d'emploi. Tu es mon esclave et je t'ordonne de t'exécuter. » Ce film met surtout en avant le cynisme dans le monde de l'entreprise, l'intimidation, le stress, le changement de direction, etc. C'est une comédie donc il y a un peu d'exagération, mais franchement je me suis reconnu dans certaines scènes, car j'avais vécu absolument les mêmes situations.

Dans l'un de mes premiers postes, j'arrivais très tôt le matin, vers 6 h, et je quittais très tard le soir, à 21 h voire 22 h. Mes patrons étaient extrêmement satisfaits de moi et me faisaient miroiter le développement du bureau de la société à Dublin. Pourtant, mon excès de zèle m'a créé bizarrement de nombreux ennemis parmi mes collègues qui en faisaient beaucoup moins que moi. Ces collègues avaient tout fait pour me dégoûter à tel point que je me suis senti obligé de démissionner alors que j'avais donné 1 000 % pour la boîte. Je me suis senti trahi, poignardé dans le dos et humilié. Ce fut une expérience qui m'a permis de comprendre qu'il ne fallait jamais faire confiance à une entreprise et qu'il fallait acquérir son indépendance le plus vite possible.

Beaucoup de personnes subissent le même type de pression dans les entreprises et c'est souvent très mal vécu. Cela permet de comprendre également le taux de suicide élevé dans les situations de stress extrême. Toutes les boîtes ne sont pas comme ça, mais vous allez souvent tomber sur des dirigeants et des collègues qui vont vous faire détester le monde du travail.

*Comment tuer son boss* n'est peut-être qu'un film, mais dans la vraie vie combien de personnes dépriment à cause de leur job ? Combien de personnes sont vraiment heureuses sur leur lieu de travail ? Faire un travail que l'on n'aime pas en échange d'un salaire est une véritable torture. Le salarié va échanger son temps contre un salaire. Il s'agit du plus mauvais deal qui soit. Lorsque vous débutez, vous n'aurez pas le choix, mais par la suite il faudra au plus vite assurer votre liberté financière en créant et en développant des actifs qui travaillent pour vous automatiquement.

Le salariat c'est être dépendant toute sa vie d'une feuille de paie. Je ne dis pas



que c'est mauvais, mais vous devez dès le départ savoir que si vous vous contentez du salariat, si vous n'agissez pas, vous serez dépendant toute votre vie d'un salaire.

Au départ, le moteur du salarié est de bien gagner sa vie et d'avoir une belle carrière. Mais en réalité, ce qui nous motive réellement c'est la peur du manque. On doit gagner sa vie pour satisfaire ses besoins primaires comme se loger, se nourrir, se vêtir. Ne pas avoir d'argent qui rentre, c'est s'exposer à la précarité.

Est-ce que vous vous rappelez de votre premier salaire ? Moi je m'en souviens comme si c'était hier. J'étais joyeux, heureux et j'ai quasiment tout dépensé. Ça ne pose pas de problème si c'est temporaire, mais pour la grande majorité c'est un éternel recommencement. Dès qu'une personne perçoit son salaire, elle est contente et puis elle se précipite pour le dépenser. Elle se retrouve confrontée à la fin de chaque mois à la peur du lendemain et à l'obligation de continuer à travailler pour pouvoir assurer ses besoins primaires. Au final, on peut dire qu'un salarié aura la boule au ventre quasiment toute sa vie, surtout s'il gère mal son argent et qu'il a besoin de ce salaire pour assurer son train de vie ainsi que celui de sa famille.

Pire, lorsqu'il n'y aura plus d'emploi, vous devrez non seulement subir et gérer l'humiliation d'être au chômage, mais aussi le regard condescendant des autres. Vous devrez également être capable de payer vos factures même si vous ne recevez plus de revenus. J'ai vu des gens effondrés quand ils ont appris qu'ils avaient été licenciés après 40 ou 50 ans.

La situation est différente pour les fonctionnaires, car ils ont généralement un emploi à vie. Néanmoins, il s'agit d'une prison dorée comme me l'avait dit une collègue car trop souvent les fonctionnaires exercent une activité qui leur permet de gagner leur vie mais dans laquelle ils sont frustrés au plus haut point. Bien évidemment, certains métiers relèvent d'une vraie vocation comme professeur, policier, pompier, militaire, etc. Mais très rapidement lorsqu'on est confronté à la réalité, on se demande ce que l'on fait, puis on se résigne car on se cramponne à ce job qui est sûr. Par ailleurs, un fonctionnaire sait qu'il lui sera difficile d'évoluer vers le privé. Au final, être fonctionnaire ce n'est pas mieux que le salariat classique car derrière la sécurité apparente il y a une énorme frustration car vous êtes broyé par une énorme machine administrative et vous vous rendez compte que vous n'êtes qu'un numéro parmi tant d'autres. La peur nous incite à échanger notre temps contre de l'argent et à ne pas prendre les risques, pourtant essentiels pour se libérer financièrement.

## Le salariat, un passage obligé pour démarrer

Selon une étude de la CFDT, 36 % des Français ont déjà fait un *burn-out* au travail<sup>2</sup>. Mon but n'est pas de vous dégoûter du marché du travail, mais avant tout de vous motiver pour travailler dur sur votre liberté financière. Mais faites-moi plaisir : ne quittez pas votre emploi sitôt après avoir lu ces quelques lignes. C'est la pire erreur que vous puissiez faire.

Quand on démarre dans la voie de la liberté financière, on est obligé de passer par la case du salariat. Mais attention, cela ne doit être qu'une étape vers la liberté financière. Vous devez capitaliser au maximum sur votre job pour pouvoir le quitter dans de bonnes conditions si tel est votre souhait. Ne faites pas l'erreur que commettent trop de personnes en quittant leur job sur un coup de tête, ce qu'elles regrettent amèrement par la suite.

Nous sommes obligés de travailler pour subvenir à nos besoins. Pour gagner votre vie, vous devrez au départ échanger votre temps contre de l'argent, donc occuper un emploi salarié. Un job est un préalable essentiel pour acquérir sa liberté financière. Il vous permettra de :

- dégager une épargne tous les mois que vous pourrez placer en Bourse ;
- emprunter pour acquérir un bien immobilier, mais aussi obtenir un financement ;
- créer un projet ou faire du trading car cela nécessite des capitaux.

Beaucoup de personnes sont piégées car elles ne maîtrisent pas l'argent. La peur et la cupidité sont liées à l'ignorance :

- si vous apprenez comment devenir libre financièrement en générant des revenus passifs, vous n'aurez plus peur du lendemain ;
- si vous savez que la cupidité et la recherche du plaisir à court terme sont à l'origine de votre échec financier, vous ferez attention à mieux gérer votre argent et vos dépenses.

Cela prouve une fois de plus la puissance de l'éducation financière. Maîtriser l'argent vous permettra d'être moins stressé, de ne plus avoir la boule au ventre et surtout de vous libérer financièrement le plus rapidement possible. C'est ce que vous faites en lisant ce livre, vous vous éduquez financièrement et cela vous aidera à passer à l'action le plus vite possible.

En matière de liberté financière, la loi de Pareto joue un rôle extrêmement

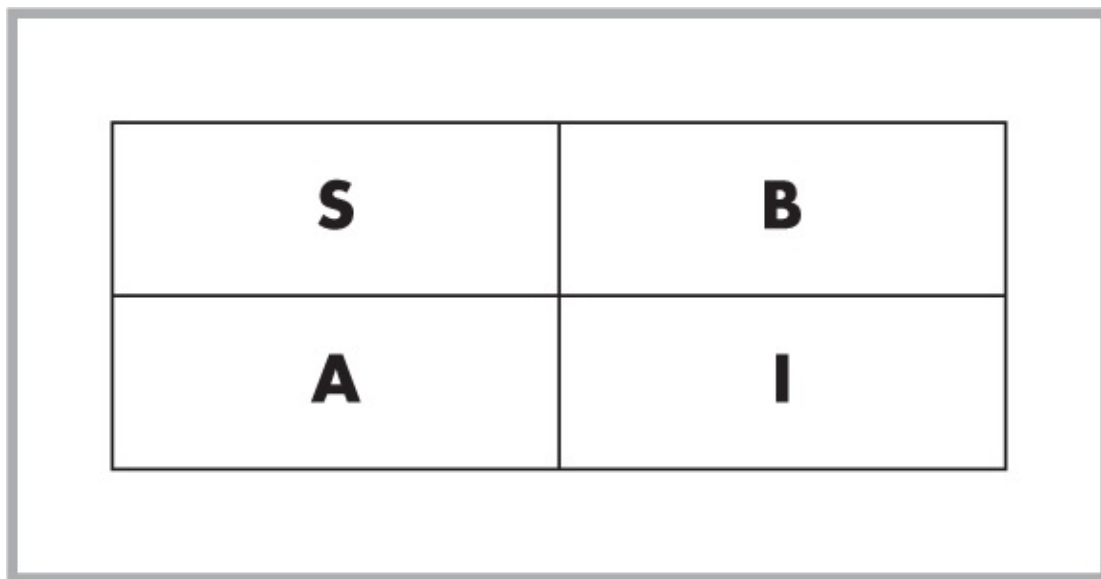
important. Vous devrez répondre aux questions suivantes :

- Quelles sont les 20 % d'actions qui auront le plus d'impact sur votre vie ?
- Quelles sont les 80 % d'actions qui vous pourrissent la vie et vous empêchent de vous réaliser ?

Si vous êtes capable d'éliminer les actions qui pourrissent votre vie et de vous focaliser sur les actions qui vous permettront d'avancer le plus rapidement possible vers votre liberté financière, vous réaliserez des progrès considérables.

## **FAITES LE POINT SUR VOTRE SITUATION PROFESSIONNELLE AVEC LE CADRAN DE KYOSAKI**

Pour bien comprendre la puissance de la liberté financière, il est impératif de revenir sur le cadran de Kyosaki<sup>3</sup>. Beaucoup de personnes ont déjà entendu parler de cette théorie, mais peu la maîtrisent réellement et l'appliquent concrètement. Cette approche est extrêmement puissante pour élaborer une stratégie précise pour devenir libre financièrement.



*Le cadran de Kyosaki. S : Salarié. A : Autoentrepreneur ou profession libérale. B : chef d'entreprise.  
I : investisseur vivant de ses revenus passifs.*

Le cadran permet d'avoir une vision assez claire sur les différentes possibilités. Ce modèle est constitué par quatre types de personnes que l'on retrouve dans le

monde des affaires, et vous allez sans doute vous reconnaître. Il y a quatre cadrans et chaque cadran a ses propres spécificités. Une même personne peut être dans deux cadrans.

**Cadran numéro 1 : employé.** Les personnes que l'on retrouve dans les cadrans de gauche (E et S) dépendent fortement de leur travail pour subvenir à leurs besoins et enrichissent les personnes qui sont dans le cadran de droite (B et I). Un employé consacre la grande majorité de son temps à travailler pour une entreprise et risque de se retrouver en grande difficulté si cette entreprise venait à faire faillite ou s'il perdait son travail. Être salarié est un passage obligé pour l'immense majorité.

**Cadran numéro 2 : autoentrepreneur ou profession libérale.** C'est un léger mieux par rapport au salariat puisque vous ne dépendez plus d'un horrible boss, mais vous êtes toujours obligé d'échanger votre temps contre de l'argent. Cependant, il existe des moyens concrets de sortir de ce piège en créant un MEI ou tout simplement en investissant comme nous le verrons par la suite. Pour tirer profit au maximum de cette situation, vous devrez automatiser certaines tâches et capitaliser sur les réseaux sociaux.

**Cadran numéro 3 : chef d'entreprise.** On ne parle pas ici d'une petite entreprise ou d'un entrepreneur individuel, mais d'une entreprise qui génère un chiffre d'affaires non négligeable. Ce sont généralement des autoentrepreneurs qui ont mis à profit leurs connaissances pour développer un business plus important. Dans cette situation, votre rémunération n'est plus corrélée au temps de travail. Vous allez recourir à l'effet de levier notamment en recrutant les bonnes personnes ou en distribuant des licences, par exemple par le biais d'un système de franchise. Vous devrez développer des compétences en matière de délégation, d'externalisation et de développement de stratégies solides.

B signifie « gros business » un peu comme Bill Gates. Cela correspond aux entreprises qui comptent 500 employés et plus. Je nuancerai cette approche car à l'ère de l'Internet, il n'est pas nécessaire de recruter énormément de personnes pour avoir un levier conséquent. Il est donc possible de créer un petit empire en ayant peu d'employés. Beaucoup d'entrepreneurs sur le Net en sont la preuve.

Généralement, ces personnes raisonnent de la manière suivante : elles vont rechercher un bon processus, un bon réseau et les personnes les plus compétentes pour les aider à gérer leur business. Contrairement aux S, ils ne veulent pas gérer leur entreprise eux-mêmes.

Ils veulent que des personnes compétentes le fassent pour eux. Prenons le cas de

Bill Gates, ce n'est certainement pas lui qui est aux commandes aujourd'hui. Il est essentiellement le propriétaire ce qui ne l'a pas empêché de devenir l'homme le plus riche au monde et de s'occuper de ses différentes fondations. Travailler plus ne fera pas de vous quelqu'un de plus riche, mais quelqu'un de plus stressé. Il faut apprendre à travailler plus intelligemment et à utiliser efficacement tous les leviers qui existent.

**Cadran numéro 4 : investisseur.** C'est le but de toute personne qui souhaite se libérer financièrement. C'est le saint Graal de la liberté financière. L'investissement va vous permettre d'acquérir des actifs qui vont travailler pour vous et qui ne nécessitent pas énormément de temps.

Ils se situent dans le quatrième cadran et représentent le plus haut niveau en matière de sécurité financière. Ils investissent généralement dans l'immobilier, les obligations, les actions et autres actifs qui leur rapportent des dividendes.

L'objectif des investisseurs est de ne plus dépendre de leur travail pour générer des revenus passifs. Et même s'ils travaillent, c'est pour générer des revenus passifs.

## **LA PUISSANCE DES REVENUS PASSIFS**

Contrairement à un salaire, les revenus passifs ne nécessitent pas de votre part du travail – ou du moins pas proportionnellement aux revenus générés. Il y aura au départ un certain effort qui sera consacré au développement des revenus passifs, mais par la suite, vous aurez des revenus récurrents mois après mois et année après année.

### **Salaire *versus* revenus passifs**

Vous devez absolument comprendre la différence entre les revenus tirés de votre travail et les revenus passifs, c'est primordial pour la suite.

Un salaire est un revenu tiré d'un travail qui consiste à échanger son temps contre de l'argent. Autrement dit, vous êtes obligé de travailler pour générer des revenus, mais dès que vous arrêtez de travailler, vous n'avez plus de revenus. L'argent que vous gagnez dépend du temps que vous y consacrez.

Un revenu passif est un revenu pour lequel vous n'êtes pas obligé de travailler ou du moins très peu en proportion des gains. L'argent que vous gagnez ne dépend plus du temps que vous y consacrez. La liberté financière repose essentiellement sur les revenus passifs et non sur les revenus actifs. Beaucoup de personnes ignorent ce type de revenus car elles n'ont malheureusement pas appris cela durant leur enfance ni à l'école.

Pourtant c'est le revenu le plus puissant que vous puissiez générer. Il a un effet démultiplicateur car vous pouvez en avoir plusieurs.

## Travailler pour générer des revenus passifs

Beaucoup considèrent que les revenus passifs ne demandent pas de travail. C'est faux, mais cette manière de travailler est totalement différente. Si vous démarrez dans votre quête de la liberté financière, vous n'avez pas le choix. Vous êtes obligé d'échanger votre temps contre de l'argent. Il faut donc en faire en sorte de gagner beaucoup plus. C'est fondamental, surtout à vos débuts car c'est ce qui donnera une impulsion durable à votre patrimoine.

Il faut juste apporter de la valeur et s'assurer que vous serez rémunéré à votre juste valeur. Mais même si votre rémunération ne suit pas, gardez la même intensité et dites-vous que vous développez des compétences qui vous aideront dans les prochaines étapes de votre prise d'indépendance.

Qu'est-ce que vous préférez ? Travailler pendant 12 mois pour gagner 24 000 € et puis basta ou travailler pendant 12 mois pour gagner 1 000 € par mois pendant 10 ans au moins (soit 100 000 €) ? Vous allez sans doute répondre la seconde solution, et vous aurez absolument raison. Pourtant, l'immense majorité va se focaliser sur la première solution car elle est sûre et moins risquée. Cet exemple illustre à la perfection ce que sont les revenus passifs. Vous devrez travailler dur, mais ce travail portera ses fruits pendant de nombreuses années.

### Exemple

Je vais vous donner un exemple concret : en 2006, je suis professeur agrégé d'économie et je gagne environ 2 000 € par mois, soit 24 000 € par an. Durant la même année, j'ai écrit deux ouvrages *L'art du trading* et *Psychologie des grands traders*. Ces deux livres me rapportent jusqu'à aujourd'hui plus de 10 000 € par an, soit environ 1 000 € par mois sans rien faire.

Dans le premier cas, j'ai échangé mon temps contre de l'argent. Ce n'est pas risqué à court terme, mais à long terme, si ! Dans le second cas, il y avait clairement un risque à court terme.

Le risque étant que mon ouvrage fasse un flop, ne marche pas, ne trouve pas d'éditeur, etc. Mais j'ai bossé dur, j'ai mis toutes mes tripes dans l'écriture de ces deux livres et sans le savoir, j'ai créé un actif qui me rapporte de l'argent jusqu'à aujourd'hui sans même avoir à travailler. Et je ne vous parle même pas des gains indirects liés à ce livre.

En somme, le plus grand risque est de ne pas en prendre ! La meilleure manière de diminuer ce risque à long terme consiste à créer plusieurs actifs qui vont travailler pour vous. Vous comprenez à présent l'importance de travailler intelligemment et de créer des actifs.

## Multiplier les sources de revenus passifs

Beaucoup d'investisseurs vont commettre l'erreur de tout concentrer sur une seule classe d'actifs comme l'immobilier, la bourse ou le Bitcoin. Cela est très risqué car si cette classe d'actifs s'effondre ils seront en grande difficulté. L'idéal consiste à multiplier les sources de revenus passifs afin de diminuer les risques.

Idéalement, vous devrez :

- Opter pour plusieurs classes d'actifs (actions, obligations, matières premières, immobilier, etc.) car elles ne sont pas forcément corrélées. Je m'explique : si les actions montent, l'or peut baisser et inversement. La diversification permet donc de diminuer le risque global tout en ayant une performance positive à long terme.
- Géographiquement, car le monde va évoluer à vitesse grand V et il ne faut pas rester investi sur une seule zone géographique. Il ne faut pas négliger non plus les zones qui ont du potentiel comme l'Asie et l'Afrique, mais aussi l'Amérique latine, qui vont monter en puissance dans les prochaines années.

## AVEC OU SANS ARGENT, IL EST NÉCESSAIRE D'INVESTIR

### Comment investir quand on n'a pas d'argent ?

C'est une question qui revient très souvent. Il y a deux manières d'investir. On peut investir son temps ou son argent. Certaines personnes vont me dire : « Thami je n'ai pas d'argent à investir et je ne pourrai pas en gagner à l'avenir. »

Je peux les comprendre et c'est la raison pour laquelle je leur recommande de consacrer tout leur temps libre à apprendre des choses et à développer des compétences. Lorsqu'elles auront accumulé suffisamment de connaissances, elles pourront créer des actifs immatériels qui leur permettront de toucher des revenus passifs par la suite.

La liberté financière c'est la possibilité de vivre de ses revenus passifs et d'avoir une totale liberté géographique, financière, etc.

La meilleure manière de devenir libre financièrement est d'investir dans des actifs qui vont générer des revenus sans avoir besoin de travailler comme la bourse, l'immobilier, l'économie réelle, etc. Je vais revenir ici sur deux types de stratégies qui vont vous permettre soit d'accélérer votre liberté financière, soit de dégager des revenus passifs.

De nombreuses personnes ont de l'argent, mais vivent misérablement parce qu'elles ne dégagent pas de revenus avec leurs capitaux. Or, il ne faut pas oublier que l'objectif n'est pas d'être multimillionnaire, même si ce n'est pas incompatible avec ce que nous faisons, mais avant tout de devenir libre financièrement. L'argent n'est qu'un moyen et ne doit pas devenir une fin en soi.

## Est-il nécessaire d'investir quand on est déjà riche ?

C'est une excellente question qu'on me pose souvent. Devenir riche ne veut pas dire que vous allez le rester. Votre stratégie dépendra de votre situation financière, de votre âge, de vos compétences, de la conjoncture économique etc.

Je pense que vous avez déjà entendu parler des gagnants du loto qui perdent tout leur argent. Il y a même eu des films là-dessus. Mais avez-vous déjà entendu parler des joueurs de basket américains de la NBA qui perdent tout ?

### Exemple

Une enquête du cabinet allemand Schips Finanz, montre qu'après leur carrière, 50 % des footballeurs européens finissent ruinés. Trouvez-vous logique que des personnes qui ont gagné des millions de dollars puissent être ruinées deux à cinq années après la fin de leur carrière ?

Pour le commun des mortels, c'est inimaginable. Pourtant, une étude réalisée en 2009 par « Sports Illustrated »<sup>4</sup> a montré que :

- Deux années seulement après leur retraite, 78 % des joueurs de la NFL étaient soit en



faillite ou en grande difficulté financière ;

- Cinq années après la retraite, 60 % des joueurs de la célèbre NBA étaient littéralement ruinés.

Ces chiffres sont tout simplement sidérants.

Cela vient appuyer mon avis selon lequel être riche aujourd'hui ne veut pas dire que vous allez le rester.

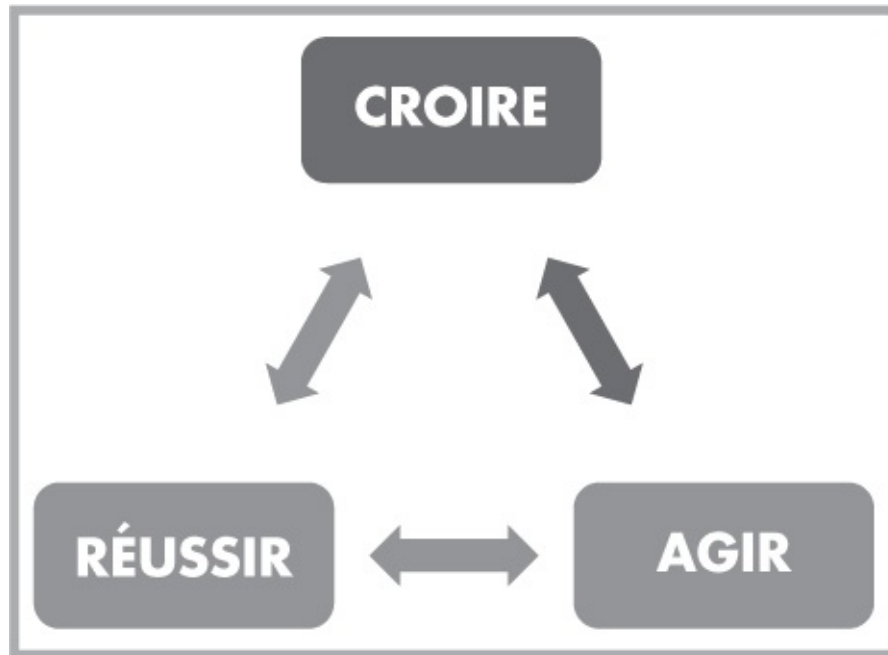
Ces personnes se ruinent rapidement car elles ignorent tout de la gestion de leur argent. Elles se sont focalisées sur leurs performances pour devenir les meilleures dans leur domaine, or cette gestion est indispensable pour garder et conserver cet argent durement gagné. De même, elles n'anticipent pas la baisse de leurs revenus futurs (une carrière sportive est courte) et maintiennent le même niveau de vie que lorsqu'elles avaient des revenus très importants. Conséquence, elles puisent dans leur épargne ou pire, contractent des prêts à la consommation pour maintenir un style de vie et une image.

Pour conclure, je vais vous donner deux conseils :

- Si vous voulez devenir libres financièrement, il suffit d'épargner et d'investir. Ce n'est pas plus compliqué que ça.
- Par contre, si vous voulez devenir riche c'est-à-dire multimillionnaire voire plus, cela ne suffira pas. Il faudra également gagner beaucoup plus d'argent et oser prendre des risques.

## **UN SYSTÈME INFALLIBLE : LE SYSTÈME CAR**

Le système CAR que j'ai développé vous permettra de gagner en confiance et d'accélérer dans la voie vers la liberté financière. CAR est l'acronyme de Croire, Agir, Réussir.



Beaucoup parmi vous, même après avoir lu mon ouvrage, ou en ayant suivi l'un de mes programmes de formation, ne passeront jamais à l'action. Pourquoi ? Vous allez automatiquement créer des blocages ou procrastiner. Certains vont se dire que c'est impossible ou bien que c'est trop dur. Dans les deux cas vous aurez tort.

Je vais rapidement revenir sur le deuxième argument : c'est trop dur... Le plus dur c'est de subir la *rat race* toute sa vie et de perdre espoir quant à la possibilité de mener une vie meilleure. Si votre souffrance n'est pas assez importante, vous ne ferez pas le nécessaire. Vous devez donc vous conditionner pour considérer les efforts et les sacrifices à faire à court terme pour devenir libre financièrement comme négligeables par rapport à ce qui vous attend.

J'ai pu constater en coachant des centaines de personnes que dans tout changement, le plus important c'est le premier pas, les premières décisions, les premiers résultats. Si vous avez des résultats mêmes modestes cela peut vous donner la force et l'énergie de continuer. En matière d'argent, c'est assez simple. Le plus dur c'est le premier million. Ensuite il n'y a plus aucune limite. Mais l'immense majorité n'atteindra jamais ce premier million. Plus vous gagnez de l'argent et plus vous comprenez que ce n'est pas impossible, mais surtout ce qu'il faut mettre en place pour continuer à en gagner.

Avant mon divorce, j'avais une ambition incroyable et je rêvais de devenir le prochain Paul Tudor Jones. Après mon divorce, j'ai tout perdu, mais surtout je

me suis mis à douter de moi-même et de mes chances de réussir. Je pensais que ce n'était pas fait pour moi, que c'était réservé à une élite et qu'il fallait avoir de la chance. En fait, je n'avais aucune méthode à l'époque. Une chose est sûre, malgré mes diplômes, j'étais désespéré et surtout totalement perdu. Il a fallu que je frôle la mort à deux reprises pour que je me réveille et que je passe à l'offensive. Cet épisode traumatisant a éliminé tous les blocages que j'avais par rapport à l'argent. À ce moment précis, c'était devenu une question de vie ou de mort. Je ne voulais plus subir ma vie, mais la vivre pleinement et réaliser mon rêve d'être totalement libre financièrement. Je devais réussir et il fallait à tout prix que je franchisse le pas.

## **Premier principe : croire**

Avant même de passer à l'action, vous devez croire dur comme fer qu'il est possible de réussir. Comme nous l'avons étudié précédemment, les salariés, mais aussi les étudiants et les retraités sont prisonniers de la *rat race*. Ils subissent cette routine déprimante et frustrante du « métro-boulot-dodo » pour pouvoir payer leurs charges et partir en vacances au mois d'août comme les autres.

Beaucoup pensent que la réussite dépend de son mérite, mais à mon sens c'est d'abord et avant tout une question d'état d'esprit ! Le processus que je vais vous présenter est d'une efficacité redoutable. Si vous l'appliquez dès à présent, les prochaines années seront tout simplement extraordinaires.

Si vous pensez qu'il est impossible de devenir libre financièrement, vous ne le deviendrez jamais. Ce type de discours ne vaut pas que pour la liberté financière, mais aussi pour de nombreux autres domaines comme le sport, le business, la perte de poids, occuper le job de ses rêves, etc. C'est tellement plus facile de baisser les bras en trouvant des excuses toutes faites. Mais ce n'est pas ainsi que l'on réussit. Pour réussir, il faut être déterminé et avoir la rage... Le problème c'est que c'est très difficile d'avoir l'œil du tigre. Cela demande d'être motivé et de se conditionner en permanence. Si vous ne croyez pas que c'est possible, il est probable que vous ne réaliserez jamais vos objectifs.

Ce que j'ai constaté, c'est qu'un succès même infime pourra vous mener vers la réussite financière et personnelle.

Avant d'avoir un déclic, j'ai toujours cru que devenir millionnaire était réservé à une élite. Je pensais que c'était impossible. Après mon déclic, mais également de

nombreux coachings, j'ai complètement changé mon état d'esprit par rapport à l'argent et cela m'a permis d'y croire et de me dire que c'était possible. Dès qu'on y croit, le reste repose avant tout sur le travail intelligent, la discipline et la persévérance. L'immense majorité des gens ne deviendront jamais libres financièrement, non pas parce que c'est au-delà de leur portée. Mais surtout parce qu'ils n'y croient pas. Tant qu'ils penseront cela, ils ne feront jamais l'effort de devenir libre financièrement. Vous devez donc croire et être convaincu que c'est possible de devenir libre financièrement.

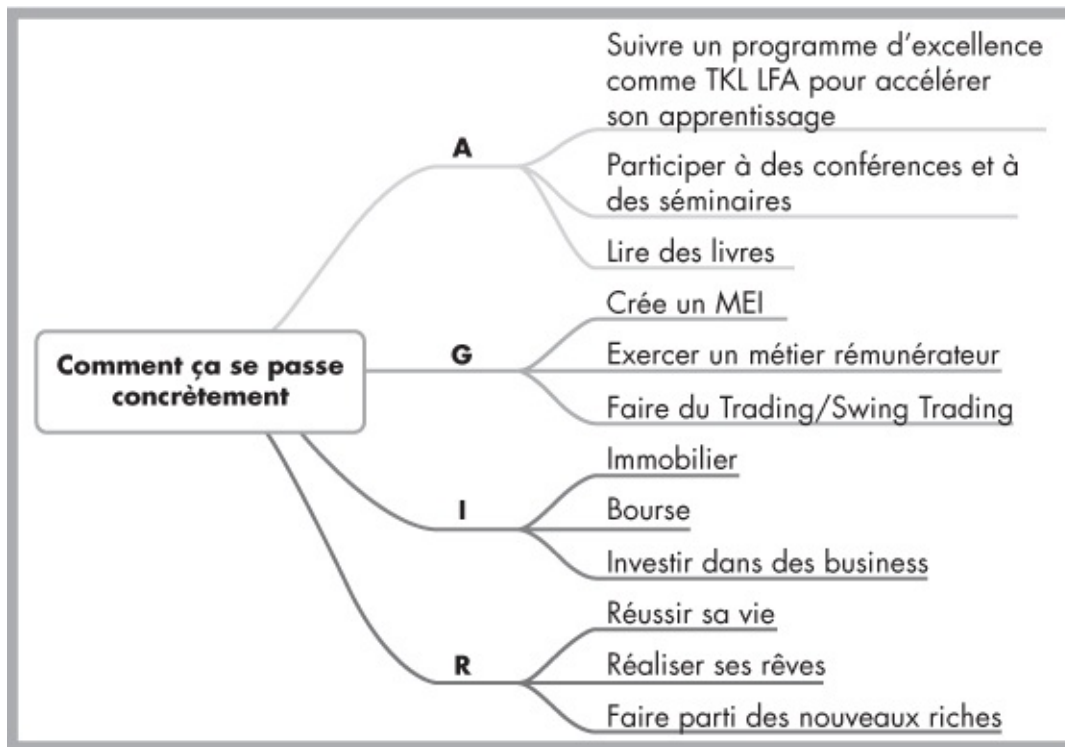
### Exemple

C'est le cas de Landry, un étudiant du programme TKL LFA qui était totalement dépressif et ne savait pas comment faire pour en sortir. Il était d'une grande intelligence, mais il passait d'une activité à une autre sans se décider, avec des résultats moyens. Le programme TKL LFA lui permet d'avoir de nombreux déclics. Très rapidement après avoir rejoint le programme, il sort de sa zone de confort achète deux biens immobiliers qu'il restaure puis crée une affaire et cartonne sur le plan des revenus. Je partage avec vous son témoignage : « Je pense très honnêtement que sans la TKL, je ne serais jamais passé à l'action, je n'aurais pas cherché d'opportunités et j'aurais encore moins osé les saisir. Merci pour cette excellente formation et pour ce nouvel état d'esprit. »

Landry est devenu libre financièrement en moins d'un an et la formation lui a donné le déclic dont il avait besoin. Le nombre de personnes qui essaieront de vous décourager est colossal. Si vous n'y croyez pas dur comme fer vous ne réaliserez JAMAIS vos objectifs !

## Deuxième principe : agir

À présent, vous savez que c'est possible de devenir libre financièrement. Vous y croyez dur comme fer grâce à des formations, des rencontres avec des personnes qui ont déjà réussi, etc. Le fait d'y croire va vous pousser à agir. Landry a démarré avec un projet très simple et il m'a avoué que pour lui c'était important d'avoir ce petit succès. Le fait de croire qu'il était possible de devenir libre financièrement lui a permis d'agir. Agir comme vous le savez déjà, ça signifie apprendre, gagner plus d'argent, investir et se réaliser. Je partage avec vous ce petit mindmap qui résume ce que vous devez mettre en œuvre sur les différentes dimensions.



## Troisième principe : réussir

La dernière étape est celle de la réussite. L'action va vous mener vers la réussite et même si c'est un petit succès, il est amplement suffisant. Le plus difficile c'est le premier pas. Mais ce petit succès sera la preuve que c'est possible. Attention, ce n'est pas le moment de sauter au plafond. Les choses sérieuses ne font que commencer. Vous devez capitaliser sur ce petit succès et apprendre de vos erreurs. Comment vous améliorer ? Faut-il continuer sur la même voie ? Comment atteindre encore plus rapidement vos objectifs ? Ce sont les questions que vous devrez vous poser.

Si vous vous dispersez trop, vous ne réussirez JAMAIS !

Bien s'entourer et faire partie d'une communauté de gens qui en veulent comme la magnifique communauté de la TKL peut vous permettre d'avancer encore plus vite ! Ce cercle vertueux va vous permettre de connaître une croissance exponentielle !

Pour augmenter ses chances de devenir libre financièrement, il faut avoir une vision globale de la liberté financière, mais aussi maîtriser le processus AGIR...

---

1. Seth Godon, 2011 ; titre original : *Horrible Bosses*
2. <http://www.cnewsmatin.fr/sante/2017-03-18/36-des-francais-ont-deja-fait-un-burn-out-au-travail-751207>
3. Également intitulé « le quadrant du cash-flow », d'après le livre de l'auteur *Père riche, Père pauvre : Le Quadrant du Cashflow pour atteindre votre liberté financière* (éd. Un monde différent, 2015).
4. [https://www.huffingtonpost.com/tyson-hartnett/why-athletes-go-broke-and\\_b\\_6812864.html](https://www.huffingtonpost.com/tyson-hartnett/why-athletes-go-broke-and_b_6812864.html)

Propriété de Isaac Rouamba <FB5160227-C175939-prod@customers.feedbooks.com>

# Devenir millionnaire grâce à la Bourse : un jeu d'enfant !

## CE QUE VOUS ALLEZ APPRENDRE

Dans ce chapitre, je vais vous enseigner une approche simple et efficace pour devenir rentier grâce à la Bourse. Il est tout à fait possible de devenir millionnaire avec cette approche sans prendre énormément de risques. Vous êtes sans doute sceptique et c'est tout à fait normal.

Pourtant, devenir libre financièrement grâce à la bourse est un jeu d'enfant si vous suivez la bonne méthodologie. Par ailleurs, je précise que je ne suis pas financé par les banques ni par les courtiers. Je ne touche aucune commission sur l'affiliation et en ce sens je suis totalement indépendant.

Je vais vous montrer comment gérer votre épargne sans tomber dans le piège des loups de Wall-Street, prêts à tout pour vous facturer d'énormes commissions. Mal gérer son argent peut avoir un impact considérable sur votre bonheur, sur votre situation personnelle et sur votre liberté financière. Pourquoi gagner énormément d'argent si c'est pour tout reperdre suite à de mauvais placements financiers...

Ce problème se posera à vous lorsque vous réussirez financièrement. Il est donc important de maîtriser la gestion de votre argent au plus vite. L'argent ne doit pas être considéré comme une finalité, mais comme un moyen et un pouvoir.

Pour ce chapitre, je me suis basé sur de nombreux travaux de recherche ainsi que sur mon expérience professionnelle.

Néanmoins, même si j'ai pris le soin d'étudier les différents cas de figure, chaque cas est différent. Il est donc de votre devoir de connaître les risques, de les évaluer et bien évidemment de prendre conscience que le risque zéro n'existe

pas en matière d'investissement. Même si nous allons faire le maximum pour le diminuer.

Si malgré toutes nos recommandations, des doutes subsistaient, je vous recommande de consulter un conseiller financier<sup>1</sup> pour vous orienter vers les meilleurs produits financiers.

Dans ces pages, je vais développer une approche scientifique et structurée pour gérer son épargne sans tomber dans le piège des commissions.

Cette approche vous permettra de construire un portefeuille pour les prochaines années. Bien évidemment, elle ne se focalise pas sur le court terme. Certains éléments de la méthodologie pourront être mobilisés pour du court terme, mais l'objectif ultime de cette formation est de vous aider à assurer votre indépendance financière.

Je vais vous apprendre tout ce que vous devez savoir pour investir en Bourse de manière passive ou semi-passive :

- comment construire un portefeuille à long terme peu risqué avec une rentabilité élevée ;
- comment alimenter votre portefeuille régulièrement grâce à votre épargne ;
- comment repérer les niches les plus porteuses ;
- quels sont les choix judicieux qui vous permettront de rester flexible et de ne pas être piégé pendant des années ;
- comment couvrir son portefeuille afin de ne pas subir les périodes de krach boursier ;
- comment protéger son portefeuille en permanence et dans toutes les configurations de marché...

Je vais également développer des techniques pour investir son argent sans être un expert et sans que cela ne vous demande énormément de temps.

Les stratégies que je vais vous enseigner ne seront jamais mises en avant par les conseillers financiers ou par les banquiers. Ils préféreront garder une sorte de mystère autour de la Bourse car cela leur permet de garder la main et de justifier leurs honoraires extravagants.

De nombreuses personnes sont effrayées par la Bourse. Elles pensent que c'est un domaine réservé à une élite<sup>2</sup>. Je vais vous prouver que ce n'est pas le cas et que c'est un domaine de placement qui offre de nombreux avantages :



- il est rentable car le placement en actions écrase tous les autres placements à long terme ;
- il est simple ; car une fois que vous aurez compris les mécanismes, investir en Bourse sera un jeu d'enfant ;
- il est efficace, car la Bourse vous permettra de devenir libre financièrement donc d'atteindre vos objectifs ;
- il est peu chronophage, car avec les techniques que je vais vous enseigner, vous n'aurez pas besoin de regarder l'actualité économique tous les jours ni de suivre des newsletters ou des signaux de trading. Il suffira d'appliquer à la lettre les principes enseignés. Investir en Bourse demande beaucoup moins de temps que les autres placements, même si le risque est présent, car pour être performant en Bourse, vous devez être discipliné et ne pas dévier des règles.

Dans ce chapitre, je vais vous initier aux arcanes des marchés financiers. Vous saurez quelles sont les clés pour réussir en Bourse, mais aussi les erreurs que vous devrez éviter de commettre. Je vais vous aider à ne plus subir ni à prendre pour argent comptant tout ce que vous dit votre conseiller financier avec condescendance. Vous serez capable d'imposer vos propres règles et de prendre les meilleures décisions, du moins celles qui seront les moins coûteuses et les plus profitables sur la durée.

Les organisations financières réalisent des profits phénoménaux. Pourtant, et c'est exceptionnel dans le monde des affaires, elles ne le font pas nécessairement dans votre intérêt.

Je vais vous donner un exemple : vous cherchez à effectuer des placements et vous consultez un conseiller financier. Ce dernier va vous orienter vers certains placements financiers. Vous allez sans doute considérer son avis comme sérieux, d'autant plus qu'il est très sympathique et semble compétent.

Ce que vous ne savez pas, c'est que sa rémunération est liée aux produits qu'il va vous vendre et sur lesquels il touche une commission. En cela, c'est un commercial plus qu'un conseiller. Il n'y a aucun mal à cela, puisqu'il a le droit de gagner sa vie, mais jamais au détriment de votre avenir financier. Le pire, c'est que votre banquier sera lui-même incapable de déterminer si ce produit vous sera profitable ou pas. Souvent, il ne fait que suivre les directives transmises par sa hiérarchie. Au final, le grand perdant c'est vous. C'est la raison pour laquelle vous devrez impérativement connaître les meilleurs types de placements.

## **POURQUOI VOUS DEVEZ INVESTIR EN BOURSE, MAIS AUSSI ET SURTOUT APPRENDRE À GÉRER VOTRE ARGENT**

Historiquement la Bourse s'est révélée être le meilleur placement. Cet investissement offre de nombreux avantages par rapport à tous les autres placements :

- il permet une diversification sectorielle ;
- il permet une diversification mondiale, de telle sorte qu'on ne subit pas de plein fouet la crise dans un pays (Espagne, Grèce, etc.) ;
- il permet la diversification au niveau des actifs (on peut investir dans l'immobilier, les actions, l'or, le pétrole, les obligations, etc.) ;
- les frais sont réduits ;
- le temps consacré à la gestion de son portefeuille est assez faible...

Mon objectif est de vous réconcilier avec ce placement très prometteur. Je vais vous apprendre à réfléchir comme un investisseur boursier et à développer une approche rigoureuse, peu coûteuse et qui vous permettra de battre la grande majorité des gestionnaires de portefeuille sans que cela ne vous demande énormément de temps.

La Bourse a beaucoup évolué et les investisseurs ont aujourd'hui bien plus de choix qu'auparavant. Les frais de transaction ont également fortement diminué et vous n'êtes plus obligé de passer des heures et à lire des journaux financiers pour obtenir au final des résultats assez médiocres.

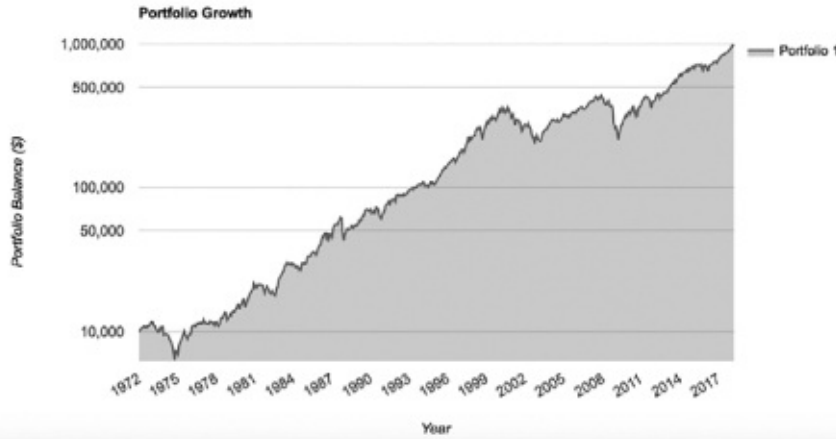
Même si j'adore les marchés boursiers et que le trading est ma passion, je vais essayer de rester neutre en évoquant les avantages des différents types de placements. Je vais également revenir sur les avantages et les inconvénients des différentes approches.

Toutes les recherches ont démontré que les actions étaient structurellement haussières sur le long terme.

Depuis 1926, le S&P500 a réalisé une performance moyenne de 10 % par an et une performance de 10,36 % entre 1970 et 2016. 10 000 \$ investis en 1970 vaudraient plus de 1 million de dollars aujourd'hui et ce de manière totalement passive.

### Portfolio Returns

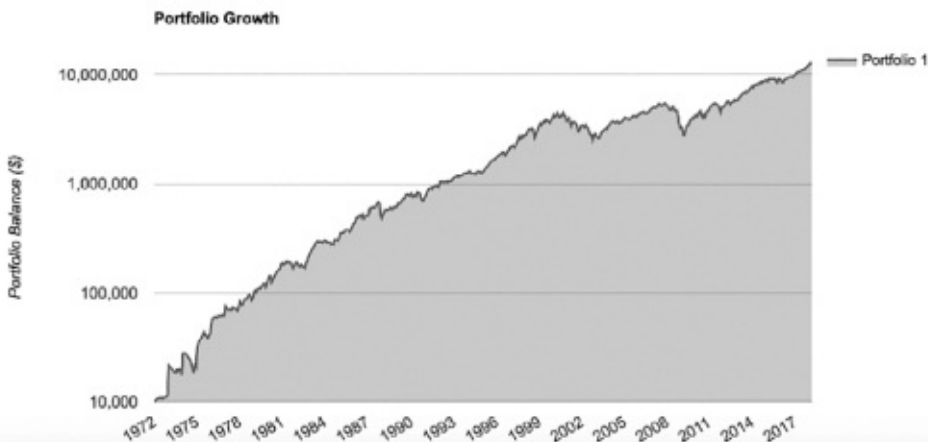
Portfolio	Initial Balance	Final Balance	CAGR	Stdev	Best Year	Worst Year	Max. Drawdown	Sharpe Ratio
Portfolio 1	\$10,000	\$963,618	10.40%	15.37%	37.82%	-37.04%	-50.89%	0.42



Cet exemple montre comment un simple investissement de 10 000 \$ sur le marché américain se serait transformé en 963 000 \$ en 46 ans, soit un capital multiplié par 96,3. D'ailleurs, cet investissement est basique et sans aucune sophistication. Les résultats seront encore plus impressionnants si on investit chaque année 10 000 \$ comme on le voit sur le graphique suivant.

Portfolio	Initial Balance	Final Balance	CAGR	IRR	Stdev	Best Year	Worst Year	Max. Drawdown
Portfolio 1	\$10,000	\$12,328,655	15.67%	10.99%	15.37%	37.82%	-37.04%	-50.89% (-50.65%)

\* The number in parenthesis shows the calculated value taking into account the periodic contributions.



Au lieu de 963 000 \$, on se retrouve à la fin de la même période avec un capital de 12 millions de dollars, ce qui est tout simplement impressionnant, pour un

montant total investi de seulement 470 000 \$.

La Bourse attire autant qu'elle fait peur. Nombreux sont les investisseurs qui ne veulent pas y placer leur argent alors que c'est un fabuleux levier pour acquérir sa liberté financière. Néanmoins, placer son argent en Bourse requiert certaines compétences. Si vous êtes mal préparé ou si vous commettez des erreurs, la Bourse peut devenir un véritable cauchemar. D'ailleurs combien de personnes n'arrivent pas à trouver le sommeil en raison de mauvais placements boursiers ?

### Exemple

Je partage avec vous le message de cet abonné reçu par e-mail : « Bonjour Thami. Je suis vos vidéos depuis maintenant plusieurs mois sur YouTube qui m'ont pas mal appris elles sont vraiment très intéressantes et vous donnez une certaine joie de vivre et "pêche" qui donne envie de vous suivre ! J'ai gagné énormément d'argent très vite avec, on peut le dire, un peu de chance. Je ne connaissais pas du tout la Bourse je ne viens pas de ce milieu. Mais l'argent que j'ai gagné est un poison qui m'entraîne vers le fond un peu plus chaque jour car je ne sais pas le gérer en Bourse. Vous aviez fait une vidéo en demandant s'il valait mieux être riche ou savoir gérer son argent, et bien la réponse, je vous rejoins, c'est de savoir gérer son argent car une fois riche, je n'ai réussi aucun de mes placements boursiers. En l'espace de 5 mois, j'ai perdu environ 250 000 €. J'ai tout arrêté pour l'instant, mais je n'ose plus toucher à mon argent, du coup il reste en banque et je n'en fais rien, j'ai l'impression de n'avoir jamais été aussi "pauvre". Ça, c'est ma problématique, Merci. »

J'ai voulu partager avec vous cet exemple, car il illustre à la perfection le danger de l'investissement boursier quand on ne le maîtrise pas.

À cet égard, le message de Patrick est édifiant. S'il avait pris le temps de se former sérieusement, il aurait évité ces déconvenues et il n'aurait certainement pas perdu 250 000 €.

Surtout, il serait beaucoup plus serein aujourd'hui et ne serait pas autant stressé ce qui est un comble quand on a accumulé un gros patrimoine.

Comme vous pouvez le constater, l'argent peut être une bénédiction, mais aussi une malédiction. Si vous ne savez pas le gérer, vous allez attirer vers vous les mauvaises personnes et surtout cet argent peut disparaître très rapidement. Cet exemple prouve l'importance de maîtriser son avenir financier et donc les rouages de la Bourse.

## MISE EN GARDE À L'ENCONTRE DE L'INDUSTRIE FINANCIÈRE

Sur les options binaires, les particuliers français ont perdu près de 5 milliards de

dollars avec des sociétés basées dans les paradis fiscaux et la grande majorité de ces particuliers n'a pas pu recouvrer leur capital.

D'autres produits sont extrêmement toxiques comme l'a prouvé la recherche effectuée par l'Autorité des marchés financiers (AMF) en 2014 sur les CFD<sup>3</sup>. Cette recherche démontre que 95 % des particuliers perdent de l'argent sur le Forex et que les gagnants ne gagnent qu'une infime part du gâteau. Autrement dit, le gros des performances va vers les intermédiaires, notamment les courtiers et les affiliés.

### Exemple

Je vais illustrer mes propos avec l'exemple de Henri, ancien étudiant du programme TKL LFA. Henri avait un portefeuille conséquent et voulait le placer en Bourse. Comme il n'avait pas les compétences requises, il a recruté un conseiller financier qu'il a payé 5 000 € pour effectuer ses placements.

Au final, la performance de son portefeuille est assez moyenne, mais pire que ça, le conseiller l'a orienté vers des produits avec des commissions prohibitives. Sans doute avait-il un contrat d'affiliation avec cette banque et pouvait donc empocher non seulement les 5 000 € pour son travail de consulting, mais aussi une partie des commissions versées.

Le pire, c'est que Henri a payé 5 000 € sans savoir si son placement était solide et sans avoir de véritable stratégie. Il a fait confiance à son conseiller et cela aurait pu être catastrophique. En suivant le programme TKL LFA, il s'est rendu compte que son placement n'était pas optimal.

Les conseillers financiers vont souvent utiliser un jargon compliqué pour vous persuader d'acheter des produits peu intéressants et surtout très chers. Les gains générés par l'industrie financière sont tout simplement phénoménaux. Il y a donc une volonté de la part de l'industrie financière de rendre ce domaine complexe.

Si vous ne connaissez rien à la Bourse, il est très facile de tomber dans les différents pièges qui vous seront tendus.

## Méfiez-vous des conseillers financiers et des courtiers

*« Your broker is not your friend. » David Swensen*

Imaginez que je vous propose le deal suivant : vous placez votre capital chez moi, vous assumez 100 % du risque et vous me versez 60 % du rendement généré. Acceptez-vous ? En toute logique non, puisque les conditions vous sont

défavorables.

Pourtant c'est ce que font des millions de personnes en plaçant leur argent en banque. En effet, vous payez des frais élevés (plus de 3 % et parfois 4,5 %) qui représenteront, grâce aux intérêts composés, une part non négligeable de votre performance. Si vos frais sont de 4,5 % par an sur un capital de 100 000 €, cela revient à payer à votre banque 55,30 € de commission sur une période de 10 ans, soit 55 % de votre capital de départ sans avoir la certitude de battre le marché.

Votre gestionnaire a gagné de l'argent, alors même qu'il a mal fait son travail, à savoir faire fructifier votre capital. C'est le seul métier où cela est légal. C'est presque indécent et pourtant c'est ce que subissent tous les ans des centaines de milliers de personnes. On les prive de leur liberté financière en leur retirant cet argent pour lequel elles ont travaillé dur toute leur vie. C'est pourquoi vous devez apprendre les règles du jeu pour prospérer sur les marchés financiers et ne plus être le dindon de la farce.

Si vous demandez à un boucher ce qu'il a de bon à manger, il ne vous parlera pas des légumes, mais de la viande. C'est normal, il défend son business. Si vous lui dites que vous avez des soucis de santé, il ne va pas forcément marteler que manger de la viande n'est pas bon pour la santé, car c'est son business. Il gagne sa vie en vendant de la viande et s'il n'en vend pas, il va tout simplement se tirer une balle dans le pied et fermer boutique. C'est la loi du marché et vous devez en être conscient. C'est la même chose pour de nombreuses autres professions.

Vous devez donc avoir le même raisonnement lorsque vous serez abordé par un courtier ou par un conseiller financier. A-t-il intérêt à vous orienter vers les meilleurs produits ?

Un conseiller financier va généralement vous facturer 5 000 € ou plus pour analyser vos investissements, évaluer votre risque puis déterminer une allocation d'actifs. Pire, il ne va pas forcément vous orienter sur les meilleurs produits, mais vers ceux sur lesquels il touche une commission.

Bien évidemment, vous allez considérer que son avis est fiable d'autant plus qu'il est très sympathique et qu'il vous semble compétent. La vérité est que la rémunération de ce conseiller financier est liée aux produits qu'il va vous vendre et non aux bénéfices qu'il vous fait gagner.

Par ailleurs, il sera incapable de déterminer si ce produit vous sera profitable ou pas. Souvent, il ne fait que suivre les directives transmises par sa hiérarchie. En investissant sur les mauvais produits et en faisant confiance à votre conseiller

financier, vous risquez de perdre de précieuses années en matière de liberté financière.

Au final, le grand perdant c'est vous. C'est la raison pour laquelle vous devez impérativement apprendre à gérer votre argent en Bourse par vos propres moyens et le plus rapidement possible.

Beaucoup de personnes ont perdu gros en Bourse et ont même été ruinées car elles ont fait confiance à des banques, des conseillers financiers, des vendeurs de signaux ou des lettres boursières. On peut être ignorant dans certains domaines, mais pas quand il s'agit d'argent. Vous avez souvent mis beaucoup de temps pour gagner cet argent ce n'est pas pour qu'il soit dilapidé aussi vite.

Vous devez donc prendre vos responsabilités en matière d'argent et ne pas le confier à n'importe qui. Investir son argent auprès d'une banque ou faire confiance à son conseiller financier est un très mauvais deal. Ce ne sont pas les conseillers financiers qui vont subir les conséquences de vos décisions, mais bien vous. Comme le dit l'adage, qui prend ici tout son sens : les conseillers ne sont pas les payeurs !

En revanche, un bon conseiller financier peut vous économiser énormément d'argent. Une étude réalisée par Vanguard<sup>4</sup> a démontré qu'un bon conseiller financier pourrait vous faire gagner 3,75 % par an, ce qui est énorme.

Malheureusement, les bons conseillers financiers sont rares et peuvent vous coûter très cher. Par ailleurs, il y a beaucoup de mauvaises intentions dans cette industrie. C'est la raison pour laquelle vous êtes sans doute votre meilleur conseiller financier et vous devez sérieusement vous former pour acquérir une réelle maîtrise de ce domaine. Vous éviterez également de commettre certaines erreurs qui pourront vous coûter très cher. Enfin, vous ferez bien mieux que les gourous avec beaucoup moins de moyens.

Bien évidemment, tous les conseillers financiers ne se valent pas, mais il ne faut pas oublier les dégâts du conflit d'intérêts. Il est important également de rappeler que payer moins de commissions vous permettra d'économiser des années de retraite et parfois des dizaines d'années. Cela peut donc valoir le coup de négociateur.

Une recherche a démontré que sur les 4 300 fonds gérés activement aux États-Unis, 49 % des gérants n'avaient aucune part dans les fonds qu'ils géraient. Cela n'est clairement pas bon signe. Tony Robbins a même dit : « Si les personnes qui gèrent des fonds n'investissent pas dans leur propre fonds, pourquoi devrais-je le

faire ? »

## Attention aux conflits d'intérêts

Il est difficile de demander à une personne d'être objective, surtout si sa rémunération en dépend. Un conseiller financier sera souvent rémunéré à la commission. Il aura donc tendance à vous orienter vers des produits financiers qui auront un intérêt certain sur un plan financier – sur lesquels il touche une grosse commission.

Par ailleurs, de nombreux conseillers financiers ne sont pas experts en matière boursière.

Pour illustrer mes propos je vais vous raconter une petite mésaventure que j'ai eue avec mon ordinateur. Mon ordinateur est tombé en panne et j'ai fait appel à un technicien pour un devis. Il m'a demandé environ 100 € pour effectuer un diagnostic d'une demi-heure à l'issue duquel il me dit que la carte graphique doit être modifiée car elle a vieilli. Le remplacement de carte graphique me coûte environ 800 €, soit un total de 900 €. Je pose alors la question à un autre technicien avec lequel j'avais travaillé dans le passé. Il me dit que je n'ai pas besoin de remplacer la carte graphique et qu'il faut juste faire un reformatage. Le pire c'est qu'il ne m'a rien facturé – même si je lui ai donné un petit billet pour le remercier.

La morale de l'histoire c'est que si vous n'avez pas confiance en la personne qui vous conseille, il vaut mieux faire appel à un second conseiller. Mais il y a encore mieux : apprendre et maîtriser le domaine en se formant. Vous n'aurez plus jamais de mauvaises surprises. Quand il y a un conflit d'intérêts, vous obtiendrez rarement un bon deal. Pour ne pas se faire avoir, la meilleure démarche consiste à maîtriser le sujet.

Lorsque vous avez affaire à un professionnel, il est important de savoir si ses intérêts sont alignés sur les vôtres. Lorsque j'ai créé mon école, je savais que l'une des manières de réussir très rapidement était de nouer un partenariat avec les courtiers CFD.

Toutefois, je ne me suis pas engagé dans cette voie, car je savais qu'il y aurait un conflit d'intérêts avec mes étudiants. Je leur aurais recommandé un certain courtier, alors qu'au fond de moi je savais que ce n'était pas le meilleur choix pour eux. C'est la raison pour laquelle j'ai préféré éviter tout partenariat et



abandonner des gains financiers importants car cela n'aurait pas été honnête envers mes étudiants. J'ai préféré me concentrer sur les meilleurs courtiers, les moins chers, les plus efficaces et les plus sûrs. Ceux que j'utilise moi-même. C'est cette même logique que vous devrez rechercher lorsque vous serez en quête d'un conseiller financier : applique-t-il ce qu'il me conseille ? Où sont ses intérêts ? Ma réussite ou la prospérité économique de sa structure (fonds, banque) ?

Vous ne devez pas oublier que votre conseiller financier n'est pas votre ami, mais avant tout une personne qui peut vous aider à optimiser votre patrimoine.

Cela ne me pose pas de problème de recourir à des conseillers financiers. Néanmoins, il y a certaines erreurs que font de nombreuses personnes et que vous devrez éviter de commettre, comme suivre les conseils de personnes qui sont moins compétentes que vous en matière d'argent.

Si vous demandez conseil à des personnes qui galèrent financièrement, vous n'avez rien compris. Si ces personnes sont en difficulté financière, c'est qu'elles-mêmes ont besoin de conseils financiers.

Vous avez un deuxième groupe de personnes qui accumulent des sommes conséquentes sans faire énormément d'efforts. Si vous avez un minimum de bon sens, vous devriez plutôt choisir vos conseillers dans ce groupe. Étonnamment, c'est l'inverse qui se produit généralement.

## **QUELQUES CONSEILS EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT BOURSIER**

Lorsque vous débuterez dans l'investissement, vous allez commettre de nombreuses erreurs. Bien évidemment, il faut en limiter la portée, mais se tromper c'est également la meilleure manière d'apprendre. Vous n'êtes plus un observateur, mais vous devenez un acteur. Néanmoins, certaines erreurs sont à éviter à tout prix.

### **Méfiez-vous des vendeurs de rêves**

De nombreux vendeurs de rêves vont vous expliquer que placer en Bourse est

facile et qu'il est possible de multiplier son portefeuille par trois en quelques mois et que vous pourrez devenir libre financièrement en un instant en suivant leurs conseils. Si vous tombez dans ce piège, vous risquez de le payer au prix fort et surtout de rester piégé pendant de nombreuses années. Soyez réalistes sur les performances attendues même s'il est bien évidemment possible de réaliser de belles performances. Le rêve doit être un moteur, pas un conseiller. Comme dans tous les domaines, il y a beaucoup d'appelés et très peu d'élus.

## **Modérez vos attentes et votre ardeur**

Il faut éviter de recourir à des produits sur lesquels les probabilités de réussir sont faibles comme les CFD ou les options binaires. Le principal problème de ces produits, c'est que vous n'allez pas opérer contre d'autres traders, mais très souvent contre votre propre courtier. Vous comprenez dès le départ qu'il n'a aucun intérêt à vous voir gagner.

Cela explique les mauvais cours que vous allez obtenir, les mauvaises exécutions de stop, mais aussi les résultats catastrophiques qui ont été mis en avant par l'étude de l'AMF, qui montre que les traders gagnants n'ont empoché que 10 millions d'euros et les perdants ont perdu 170 millions d'euros, soit une différence de 160 millions d'euros. Cela prouve qu'il est impossible d'avoir un avantage sur ce type de produit car il est configuré pour vous faire perdre.

Il ne faut jamais trader de manière active si vous n'avez ni la formation ni les capitaux ni les outils adéquats. N'oubliez pas que vous êtes en concurrence avec certains des meilleurs opérateurs de la planète. Si c'était aussi facile, cela se saurait. Il faut donc aborder ces marchés de manière professionnelle en étant outillé et en bénéficiant de faibles frais de courtage.

Vous ne devez jamais avoir des attentes démesurées par rapport à l'investissement boursier. Si vous investissez de manière passive, votre objectif sera de générer en moyenne 10 % par an. Il est possible de réaliser une performance supérieure, mais vous devrez consacrer plus de temps et bien évidemment, accepter un risque supplémentaire.

Évitez de rechercher de l'adrénaline. L'investissement boursier n'a rien à voir avec le casino et vous ne doublerez pas votre mise en 15 jours. C'est une approche patrimoniale avec comme finalité votre liberté financière...

Pour acquérir un patrimoine solide, il faut au moins dix ans. Cela peut aller plus

vite dans certaines situations extrêmes, mais il faut toujours partir du principe que nous sommes dans la pire période économique et qu'il vous faut de la patience. Le facteur le plus important avec les rendements composés est le facteur temps surtout quand on travaille de manière totalement passive car on subit la performance du marché. Devenir millionnaire est un marathon, pas un sprint.

Le problème avec la gestion classique c'est qu'on va payer plus d'argent pour en gagner beaucoup moins. L'investissement ne doit pas être excitant. Il doit être ennuyeux et mécanique. Il faut retirer au maximum les émotions du processus.

L'objectif ultime de la liberté financière est de vous permettre d'avoir un revenu à vie, pas seulement de faire grossir votre capital, même si cela peut y contribuer.

## **Ne cédez jamais à la peur**

En matière d'investissement, la peur est omniprésente. Elle va souvent nous empêcher d'atteindre nos objectifs. Elle nous aveugle sur les possibilités et nous empêche d'avancer. Pourtant, la peur n'a pas que des côtés négatifs. Elle peut également nous permettre d'avancer bien plus rapidement que nous ne l'aurions imaginé. La peur nous permet de réaliser ce qui est vraiment important pour nous.

La peur ne pourra prendre de l'ampleur que si nous lui en donnons l'autorisation. Il faut donc comprendre pourquoi vous avez peur, quelles sont les peurs qui sont fondées et celles qu'il faut éliminer à tout prix si vous souhaitez réussir en Bourse. Pour cela, vous devrez acquérir l'expérience, mais aussi les compétences nécessaires.

Lorsque vous comprendrez ce que vous devez faire, comment le faire, mais également les meilleures manières de le faire, l'incertitude finira par se dissiper. Le savoir est donc un atout précieux pour gagner en confiance et éliminer la peur.

## **LA STRATÉGIE ISM**

Vous devrez toujours adopter le raisonnement de l'investisseur stratège et millionnaire (ISM). Vous ne devez pas être au service de votre investissement, c'est votre investissement qui doit être à votre service ! Votre investissement ne doit pas accaparer tout votre temps et doit être aussi passif que possible.

Je vous rappelle l'objectif ultime de l'investissement :

- sécuriser votre argent et ne pas subir l'inflation ;
- faire fructifier votre patrimoine et atteindre le stade où vous pourrez vivre de vos rentes ;
- ne plus dépendre de l'État pour votre retraite.

## **Capitalisez à fond sur la loi de Pareto**

Toutes les approches que je vais vous enseigner ne vont pas vous demander énormément de temps.

Je vais revenir sur les actions les plus importantes qui vous permettront de devenir libre financièrement grâce à la Bourse. Ceci vous permettra de vous consacrer soit à augmenter vos revenus soit à exercer vos passions...

J'ai appliqué la loi de Pareto et le principe des 80/20 dans de très nombreux domaines. J'ai souvent constaté que 20 % de mes actions allaient produire 80 % de mes résultats. L'investisseur est stratège au sens où il applique la loi de Pareto et où il souhaite fournir le moins de travail pour un maximum de résultat pour :

- utiliser son temps efficacement ;
- investir quand cela vaut vraiment le coup d'investir ;
- faire en sorte que l'investissement lui demande le moins de temps possible ;
- ne pas perdre son temps avec des futilités.

Il va consacrer beaucoup moins de temps que Monsieur-tout-le-monde sur les marchés financiers pour des résultats largement supérieurs. Combien de personnes connaissez-vous qui tentent de gagner leur vie sur les marchés financiers depuis des dizaines d'années et qui n'ont jamais rien réalisé d'exceptionnel ? Ce que je vais vous enseigner ne va vous demander que cinq minutes de votre temps par an et sera bien plus productif que ce que font les personnes qui restent des milliers d'heures sur les marchés.

Comme je le dis toujours, si vous faites du trading, faites-le pour gagner et pas

pour faire de la figuration. Vous devez vous donner une date butoir et si vous n'avez pas des résultats à l'issue de cette période, il vaut mieux faire autre chose.

## Le(s) profil(s) de l'investisseur en Bourse

Parmi vous, il y a plusieurs profils :

- ceux qui ont zéro patrimoine ;
- ceux qui disposent d'un petit patrimoine, mais insuffisant pour s'estimer libre financièrement ;
- ceux qui disposent d'un patrimoine important, mais qui ne savent pas comment le placer...

Il faut donc dès le départ se poser les bonnes questions pour réaliser ses objectifs. Ceux qui ont déjà un bon patrimoine vont chercher à diminuer le risque et surtout à le faire fructifier.

Ceux qui n'ont pas de patrimoine, vont devoir au contraire prendre un peu plus de risques et générer de la performance.

Vous devrez donc développer une stratégie qui colle à votre profil, mais aussi capitaliser sur la puissance des rendements composés.

Pour ne pas tomber dans les griffes du système financier, vous devrez connaître tous les rouages. S'il n'est pas nécessaire d'être un expert, il faut malgré tout maîtriser les fondamentaux. Même un enfant de 5 ans pourra mettre en application ce que je vais vous enseigner. Beaucoup de personnes ne vont pas le faire, car elles auront énormément de blocages.

Beaucoup de personnes pensent que pour devenir millionnaire, il faut avoir fait polytechnique, HEC ou Harvard et avoir un QI supérieur à la moyenne. Je vais vous révéler un secret : vous pouvez faire mieux que les personnes diplômées de Polytechnique ou de Harvard en appliquant simplement les principes que je vais vous enseigner.

Pour gagner en Bourse, vous devez avoir un plan qui marche. Mettez de côté votre ego, n'essayez pas de réinventer la roue et appliquez à la lettre les principes surtout s'ils sont solides et ont fait leurs preuves. Tous les principes que je vais vous enseigner sont non seulement solides, mais ils sont également appuyés par de nombreuses recherches académiques.

Pour chaque portefeuille, je vais vous donner des arguments solides car il est important de ne pas douter en situation et d'appliquer le processus à la lettre.

En matière d'investissements passifs, le principal concurrent de la Bourse est l'immobilier. Les deux approches sont vraiment intéressantes et peuvent même être complémentaires, mais la Bourse a des avantages que l'immobilier n'a pas et inversement. Je vais ici revenir sur le profil de ceux d'entre vous qui doivent privilégier la Bourse comme investissement passif :

- vous êtes plutôt nomade et vous ne souhaitez pas gérer à distance vos investissements ;
- vous avez une carrière prenante qui vous permet de très bien gagner votre vie, mais vous n'avez que très peu de temps à consacrer à vos investissements ;
- une grosse partie de votre patrimoine est déjà investie dans l'immobilier et vous comptez diversifier vos investissements pour ne pas être trop exposé dans le cas d'une crise immobilière ;
- vous détestez l'administratif et la gestion des locataires ;
- vous avez de gros problèmes pour emprunter auprès d'une banque car vous n'avez pas encore un CDI ou votre dossier est moyen ;
- enfin, vous n'avez tout simplement pas de temps à consacrer à la recherche de biens immobiliers.

Si vous recherchez un placement performant sur le long terme, peu risqué et qui nécessite peu de temps, la Bourse est sans doute le placement idéal quand on maîtrise le domaine et que l'on évite certains pièges. Pour investir en Bourse, il n'y a pas d'âge, mais le plus tôt serait le mieux :

- Si vous avez entre 20 et 30 ans, c'est clairement le meilleur moment pour vous y intéresser. Si vous êtes parent, ce sera l'occasion d'enseigner à vos enfants l'intérêt d'investir en Bourse le plus tôt possible. Comme nous le verrons par la suite, le principal point fort de la Bourse repose sur les rendements composés. Si vous investissez assez tôt, vous pouvez réaliser des performances spectaculaires et bien évidemment assurer vos vieux jours.
- Si vous avez entre 40 et 50 ans, si vous ne l'avez pas déjà fait, il est temps d'investir. Sans vouloir vous stresser, votre situation sera de plus en plus fragile sur le marché du travail – sans parler du futur problème dramatique des retraites. Vous devez à tout prix éviter de tout baser sur une hypothétique retraite pour assurer vos vieux jours d'autant plus qu'il n'est pas impossible

que vous ayez encore 50 ans à vivre.

- Si vous avez plus de 60 ans, il n'est certainement pas trop tard pour investir. Aujourd'hui 60 ans est le « nouveau 40 ans ». Certaines personnes vivront jusqu'à 100 ans et au-delà. Donc à 60 ans, vous êtes au mitan de votre vie. Si vous ne placez pas votre argent intelligemment à cet âge-là, vous risquez de le voir grignoté par l'inflation année après année, mais surtout d'être en grande difficulté à 80 ans... À 60 ans, le plus grand risque c'est de ne pas en prendre. Si vous n'investissez pas votre argent en Bourse, vous risquez de souffrir terriblement durant vos vieux jours, puisque vous dépendrez d'une pension de retraite qui risque d'être extrêmement faible...

## **DEVENIR MILLIONNAIRE GRÂCE À LA BOURSE : LES RÈGLES À SUIVRE**

Au-delà de la symbolique du million, être millionnaire signifie qu'on est déjà libre financièrement. Cela dépendra bien évidemment de vos besoins, mais c'est largement suffisant pour vivre une vie plus que satisfaisante. Cette stratégie vous permettra de devenir millionnaire ou d'accumuler un patrimoine décent et/ou de faire fructifier votre patrimoine si vous appliquez les principes de base.

1 million est un chiffre plus qu'honorable pour celui qui souhaite devenir libre financièrement, mais le chiffre en lui-même n'est pas significatif. Il vaut mieux se référer à la « règle des 20 fois » : vous pourrez vous considérer comme libre financièrement le jour où vous aurez un capital qui représente au moins 20 fois vos dépenses annuelles.

Pour devenir millionnaire ou simplement libre financièrement, vous devrez sortir de votre zone de confort et oser prendre des risques. Vous n'aurez pas besoin de prendre nécessairement des risques démesurés, mais il faudra en prendre tout de même.

Le risque zéro n'existe pas. En revanche toutes les stratégies que je vais développer vont vous permettre de générer de la performance à long terme tout en prenant des risques réduits à court terme.

Ces règles sont extrêmement solides et éprouvées. Elles vous permettront non seulement de battre 90 % des gérants de portefeuille, mais surtout d'être moins stressé et beaucoup plus zen par rapport à votre argent et de capitaliser au

maximum sur les opportunités quand elles se présentent.

## Capitalisez sur les rendements composés (le secret de Warren Buffet)

*« Ma richesse vient essentiellement de la combinaison de trois choses : vivre en Amérique, la chance, et les intérêts composés ». Warren Buffet*

*« Le meilleur moment pour planter un arbre c'était il y a 20 ans, l'autre meilleur moment c'est aujourd'hui ». Proverbe japonais*

Quel que soit votre âge où vos décisions passées, il est impossible de revenir en arrière. Le plus important est de prendre les bonnes décisions aujourd'hui. Je vous conseille donc d'investir le plus rapidement possible pour capitaliser sur la puissance des rendements composés. Plus tôt vous investirez et mieux cela vaudra. Il n'est jamais trop tard.

## ÉTUDE DE CAS 1

Comme je l'ai expliqué précédemment, la liberté financière c'est le fait d'avoir des rentrées d'argent mensuelles qui permettent de payer toutes vos charges. Si vos charges mensuelles sont de 1 250 € (soit 15 000 € par an) alors vous devenez libre financièrement le jour où vous êtes capable de recevoir ce montant automatiquement.

On va se baser sur deux hypothèses :

- Une hypothèse conservatrice selon laquelle votre capital ne vous rapportera pas plus de 5 % par an. Dans ce cas, le capital requis pour être libre financièrement est de 300 000 € ( $300\,000\text{ €} \times 5\% = 15\,000\text{ €}$ ).
- La seconde hypothèse est un peu plus réaliste, tout en étant prudente. Elle suppose que votre capital vous rapportera 10 % par an. Dans ce cas, le capital requis pour se considérer comme libre financièrement ne sera que de 150 000 € ( $150\,000\text{ €} \times 10\% = 15\,000\text{ €}$ ).

On peut considérer qu'à partir de 150 000 € de patrimoine, on est libre financièrement, même si on est bien plus à l'aise avec 300 000 €.



Nous allons à présent déterminer le nombre d'années nécessaires pour devenir libre financièrement grâce à la Bourse.

Attention, je ne vous dis pas que c'est suffisant, mais à partir du moment où vous disposez d'un capital de 150 000 €, vous savez que vous avez le choix et que vous n'êtes plus obligé de subir votre job pour subvenir à vos besoins. À vous ensuite de développer des projets qui vous permettront de vous épanouir, mais également de gagner beaucoup plus d'argent.

Par ailleurs, pour nos simulations, nous allons opter pour deux types de performances :

- 10 % : la performance moyenne du marché sur le long terme ;
- 20 % : une performance que l'on peut obtenir en prenant un peu plus de risques, mais sans que ce soit excessif.

Nous allons à présent faire plusieurs simulations :

- cas #1 : aucun capital de départ, par contre vous placez votre épargne tous les mois ;
- cas #2 : capital de départ de 50 000 € ;
- cas #3 : capital de départ de 100 000 €.

### **Cas #1 : aucun capital de départ**

**Capital 0 € et perf annuelle de 10 % par an**

	Epargne mensuelle		
	300 €	500 €	1 000 €
150 000	17	13	8,5
300 000	23	18,5	13
500 000	28	23,5	17
1 000 000	35	30	23,5

**Capital 0 € et perf annuelle de 20 % par an**

	Epargne mensuelle		
	300 €	500 €	1 000 €
150 000	12	10	7
300 000	16	13	10
500 000	18,5	16	12,5
1 000 000	22	19,5	16

L'intérêt de ce tableau est très simple. Il vous montre, en fonction de votre épargne mensuelle, le nombre d'années nécessaires pour devenir libre financièrement et obtenir un capital de 150 000 € ou de 300 000 € et plus.

On voit dans le premier tableau qu'avec une performance de 10 % en moyenne par an et une épargne de 500 € par mois, vous pourrez obtenir un capital de 300 000 € en 18 ans. En revanche, si vous prenez plus de risques et que vous visez une performance de 20 % en moyenne par an, il ne vous faudra que 13 ans pour atteindre ce résultat avec une épargne de 500 € par mois et sans apporter aucun capital de départ.

On le voit clairement avec cet exemple : il vous faudra entre 10 et 15 ans pour devenir libre financièrement même en démarrant de zéro. Si vous travaillez dur et que vous épargnez environ 1 000 € par mois (ce qui n'est pas impossible), vous deviendrez libre financièrement en moins de 10 ans. Vous n'avez donc plus aucune excuse pour procrastiner et ne pas investir en Bourse.

## Cas #2 : capital de départ de 50 000 €

Ici, on démarre avec les mêmes hypothèses, mais l'investisseur dispose au départ d'un capital de 50 000 €.

Capital 50,000 € et perf annuelle de 10 % par an

	Epargne mensuelle		
	300 €	500 €	1 000 €
150 000	8	7	5
300 000	14	12,5	9
500 000	19	17	14
1 000 000	26	24	20

Capital 50,000 € et perf annuelle de 20 % par an

	Epargne mensuelle		
	300 €	500 €	1 000 €
150 000	5	4,5	3,5
300 000	9	8	7
500 000	11,5	10,5	9
1 000 000	15	14	12,5

Si vous prenez un peu plus de risques et que vous atteignez 20 % de performance, vous serez libre financièrement en moins de 10 ans. Sinon, il vous faudra patienter entre 12 et 15 ans pour atteindre votre objectif.

## Cas #3 : capital de départ de 100 000 €

Capital 100,000 € et perf annuelle de 10 % par an

	Epargne mensuelle		
	300 €	500 €	1 000 €
300 000	10	9	7
500 000	15	13	11
1 000 000	21	20	17

Capital 100,000 € et perf annuelle de 20 % par an

	Epargne mensuelle		
	300 €	500 €	1 000 €
300 000	6	5	4,5
500 000	8,5	8	7
1 000 000	12	11,5	10,5

Dans cet exemple, vous mettez 7 années pour atteindre le cap des 300 000 € puis seulement 4 années pour atteindre 500 000 € – et 6 années pour atteindre le million d’euros. Avec 20 %, vous obtiendrez ces résultats encore plus rapidement.

J’espère vous avoir démontré que vous n’avez pas besoin d’avoir un gros capital au départ pour pouvoir investir en Bourse. Mais si vous épargnez votre argent et si vous le placez intelligemment, vous pourrez atteindre rapidement cet objectif de liberté financière.

## ÉTUDE DE CAS 2

Beaucoup parmi vous sont encore sceptiques. C’est la raison pour laquelle je vais utiliser des données boursières historiques et effectuer plusieurs simulations pour vous convaincre de la solidité de mes propos. J’ai pris en compte deux cas de figure :

- 1<sup>er</sup> cas : capital de départ de 10 000 € et épargne de 300 € placée tous les mois ;
- 2<sup>e</sup> cas : capital de départ de 50 000 € et épargne de 500 € placée tous les

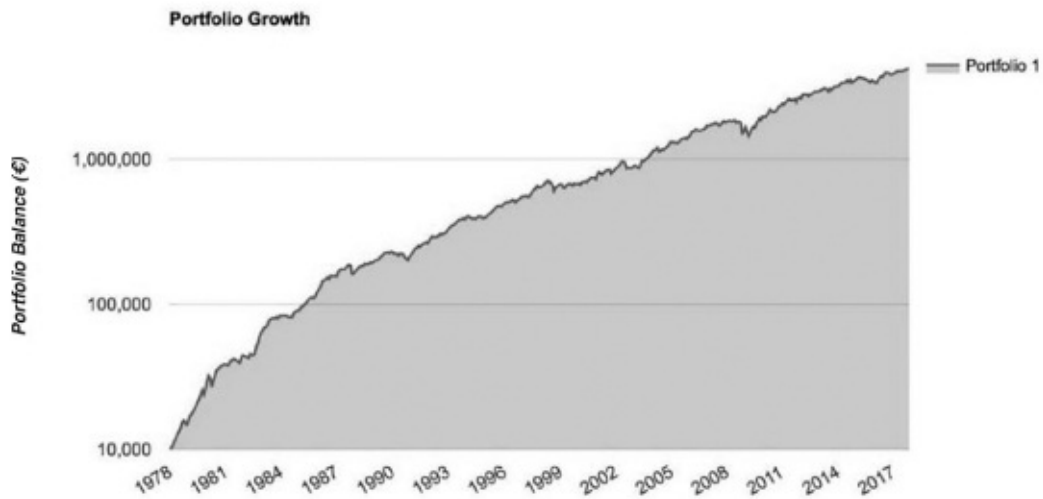
mois.

## Cas #1 : placement de 10 000 € et épargne de 300 € par mois

### Portfolio Returns

#	Initial Balance	Final Balance	CAGR	IRR	Stdev	Best Year	Worst Year	Max. Drawdown
1	10,000 €	4,185,432 € ⓘ	16.36% ⓘ	10.70%	10.71%	51.73%	-9.17%	-22.94% ⓘ (-22.50%) ⓘ

\* The number in parenthesis shows the calculated value taking into account the periodic contributions.



Il vous faudra :

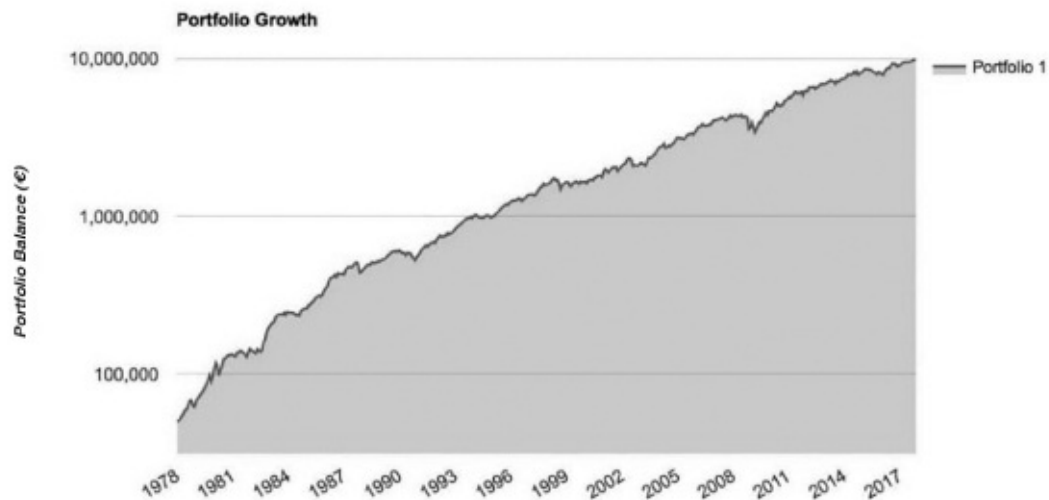
- 9 ans pour atteindre 150 000 € ;
- 18 ans pour atteindre 500 000 € ;
- 24 ans pour atteindre 1 million d'euros ;
- 40 ans pour atteindre 4,2 millions d'euros.

## Cas #2 : placement de 50 000 € et épargne de 500 € par mois

## Portfolio Returns

#	Initial Balance	Final Balance	CAGR	IRR	Stdev	Best Year	Worst Year	Max. Drawdown
1	50,000 €	9,858,836 € ⓘ	14.19% ⓘ	11.06%	10.71%	51.73%	-9.17%	-22.94% ⓘ (-22.63%) ⓘ

\* The number in parenthesis shows the calculated value taking into account the periodic contributions.



Il vous faudra :

- 4 ans pour atteindre 200 000 € ;
- 10 ans pour atteindre 450 000 € ;
- 16 ans pour atteindre 1 million d'euros ;
- 40 ans pour atteindre 10 millions d'euros.

Ces exemples prouvent une fois de plus que vous avez suffisamment d'argent pour investir mais personne ne vous a appris comment le faire.

## LE COUPLE RENDEMENT/RISQUES

Pour devenir millionnaire en Bourse, vous devez jouer à fond les rendements composés, car avec une performance moyenne de 10 %, vous pouvez obtenir des résultats exceptionnels.

Il est tout à fait possible de jouer sur la performance en ayant recours à l'effet de levier. Ce n'est pas quelque chose que je recommande, mais il existe certaines phases durant lesquelles on peut être plus agressif, notamment durant les

périodes de panique où tout le monde voudra vendre.

Avec 10 000 €, il faut environ 30 ans pour obtenir un capital de 174 000 €, en revanche avec une performance de 15 % par an, on obtient 662 000 € et 2 373 000 € avec une performance de 20 %.

En conclusion, pour atteindre vos objectifs encore plus rapidement vous devrez soit augmenter votre épargne soit booster votre performance en prenant plus de risques. Les résultats peuvent même être bluffants.

Si vous voulez que ça aille plus vite, vous devrez augmenter votre épargne et le couple rendement/risque.

Beaucoup de personnes pensent que pour gagner en Bourse, il faut prendre de gros risques. C'est faux, comme le prouvent de nombreux gérants de portefeuilles à succès comme Warren Buffet, Paul Tudor, Jones Kyle Bass, qui sont extrêmement conservateurs.

De nombreuses recherches prouvent que sur le long terme, la Bourse est bien moins risquée que l'investissement immobilier ou même les obligations.

Néanmoins, le risque zéro n'existe pas et il faut accepter le risque. Vous devez connaître les risques de l'investissement boursier et les assumer totalement. L'histoire se répète, mais jamais de la même manière.

Lorsqu'on investit intelligemment, les risques sont limités et le potentiel est important. Pour ceux qui vont suivre le programme TKL bourse, je développe le portefeuille TKL Zen et j'explique comment il a pu générer une performance moyenne de 10 % par an, mais surtout le plus incroyable c'est que ce portefeuille n'a jamais perdu plus de 3 % par an. Les performances de ce portefeuille sont extrêmement stables avec très peu de *drawdowns*.

L'investissement boursier est de loin le meilleur investissement passif sur la durée :

- pas de contraintes ;
- peu de décisions à prendre ;
- investissement à la fois liquide, flexible et ouvert au plus grand nombre...

## **BOURSE ET KRACHS BOURSIERS**

## Est-il possible de gagner en Bourse malgré les krachs boursiers ?

C'est une excellente question car beaucoup de personnes ont perdu gros durant les krachs boursiers et n'ont jamais récupéré leur investissement de départ.

Prenons le cas des personnes qui ont investi sur des actions comme Vivendi en 2000, elles sont perdantes jusqu'à aujourd'hui. Pourtant, selon les journaux financiers, c'était l'investissement du siècle qu'il ne fallait pas rater. Je me souviens qu'à l'époque, tous les journaux financiers titraient : « Il faut acheter du Alcatel ou du Vivendi. » Aucun actionnaire n'a récupéré son argent sur le titre Alcatel ou sur le titre Vivendi. Dans ce cas, comment puis-je affirmer que vous pouvez gagner en Bourse malgré les krachs boursiers alors que certains ont perdu gros ?

Ces personnes ont commis l'erreur d'investir sur des actions individuelles et non sur le marché dans son ensemble. Le marché boursier est haussier depuis deux siècles avec une performance moyenne de 10 % par an. Certaines années seront positives et d'autres négatives, mais en moyenne, la performance sera de 10 %.

Ce qui veut dire que si vous gardez suffisamment longtemps votre investissement, vous devriez obtenir un résultat positif.

### Exemple

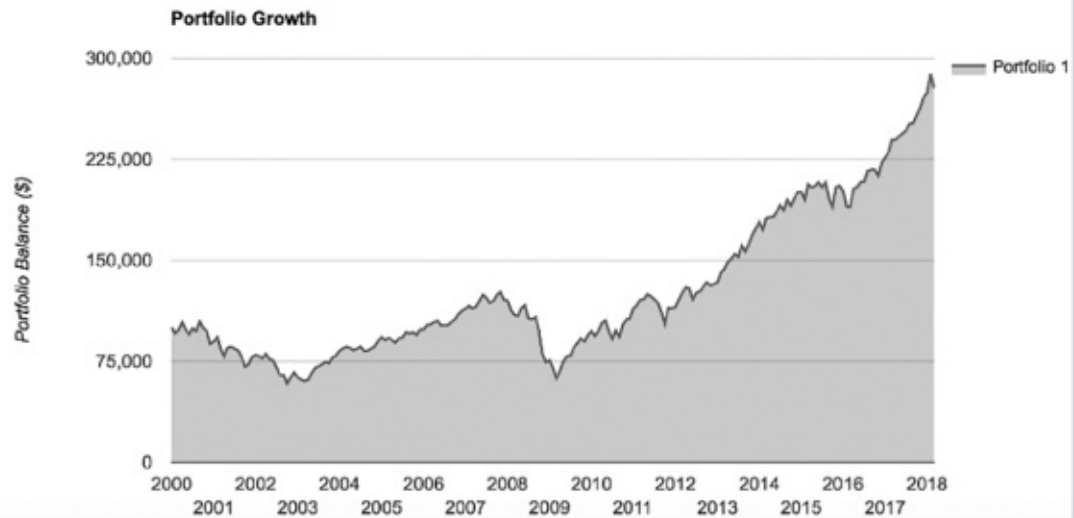
Pour prouver mes propos, je vais prendre l'exemple de deux investisseurs. Le premier investit en janvier 2000 juste avant le krach de mars 2000, l'une des pires périodes boursières que l'on a d'ailleurs appelée la « *lost decade* » (la décennie perdue, car pendant 10 ans le marché n'a pas fait grand-chose).

Ici l'investissement de 100 000 \$ se transforme en 277,796 \$ en 19 ans environ, ce qui n'est pas mal sachant que l'investisseur est entré à l'un des pires moments de l'histoire boursière.



## Portfolio Returns

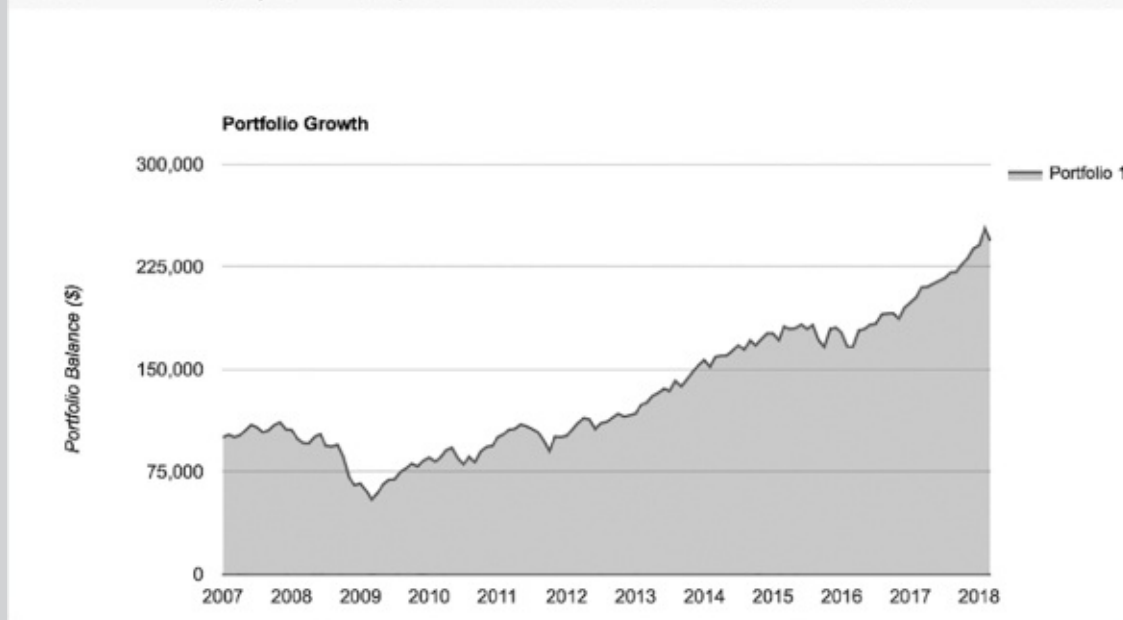
Portfolio	Initial Balance	Final Balance	CAGR	Stdev	Best Year	Worst Year	Max. Drawdown
Portfolio 1	\$100,000	\$277,796 ⓘ	5.79% ⓘ	14.93%	33.35%	-37.04%	-50.89% ⓘ



Le second investisseur se positionne en janvier 2007 juste avant la fameuse crise des *subprimes*. Durant le krach de 2007-2008, le marché a perdu plus de 54 % de sa valeur et certaines actions ont perdu 80 à 90 % de leur valeur. Pourtant, juste après, le marché a fortement progressé et a non seulement récupéré toutes ses pertes, mais a également dessiné un marché haussier historique. Après chaque krach, on assiste généralement à une reprise dans l'année qui suit.

## Portfolio Returns

Portfolio	Initial Balance	Final Balance	CAGR	Stdev	Best Year	Worst Year	Max. Drawdown
Portfolio 1	\$100,000	\$243,983 ⓘ	8.32% ⓘ	15.12%	33.35%	-37.04%	-50.89% ⓘ



Ici l'investissement de 100 000 \$ se transforme en 243 983 \$ en 10 ans environ, ce qui n'est pas exceptionnel, mais largement mieux que de nombreux investissements avec une rentabilité annuelle d'environ 8,32 %.

## La technique du DCA

Certains parmi vous vont sans doute me dire « Mais comment éviter de se faire piéger par un krach boursier et d'attendre 10 ans avant de devenir rentable ? » C'est une excellente question. Il existe une technique extrêmement puissante pour éviter de souffrir durant les krachs boursiers connue sous le nom de DCA.

Le DCA (*Dollar Cost Averaging*) consiste à ne pas tout miser sur un seul moment, mais à investir sur la durée. L'avantage de cette approche est qu'on ne sera pas durement touché durant un krach boursier puisqu'on va lisser notre investissement sur la durée.

### Exemple

Pour comprendre la pertinence du DCA, nous allons prendre en compte deux cas de figure (on se place en 2000) :

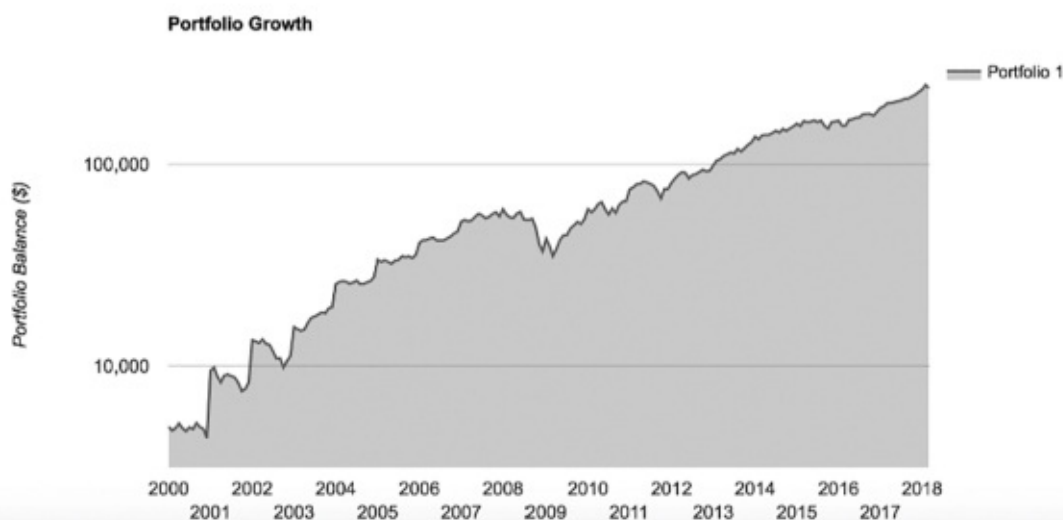
- on investit 100 000 \$ en une seule fois ;

- on investit chaque année 5 000 \$, ce qui représente sur 19 ans 95 000 \$ (5 000 \$ × 19 années = 95 000 \$) ; c'est la technique DCA.

Nous allons ensuite comparer les deux résultats.

Portfolio	Initial Balance	Final Balance	CAGR	IRR	Stdev	Best Year	Worst Year	Max. Drawdown
Portfolio 1	\$5,000	\$238,640 ⓘ	23.71% ⓘ	9.21%	14.93%	33.35%	-37.04%	-50.89% ⓘ (-41.41%) ⓘ

\* The number in parenthesis shows the calculated value taking into account the periodic contributions.



L'investissement de 100 000 \$ se transforme en 277,796 \$ en 19 ans environ.

Par contre, le DCA offre une performance inférieure avec un capital de 238 000 \$ à la fin de la période. C'est une assez belle performance mais pourquoi a-t-on une performance bien moins importante que dans le premier portefeuille où l'on a investi 100 000 \$ au tout début ?

Tout simplement parce que dans le premier cas, nous capitalisons sur les rendements composés. Le fait d'investir tôt augmente notre performance, même si nous investissons au pire moment.

Si on avait opté pour une stratégie DCA plus agressive en tout début de période en investissant 100 000 \$ sur 3 ans, le résultat aurait été bien plus intéressant...

Le tableau ci-dessous illustre l'intérêt de cette stratégie.

Année d'investissement	Montant investi (en \$)	Situation en avril 2018 (en \$)
2000	34 000	92 598
2001	33 000	103 547
2002	33 000	116 301
Total	100 000	312 446

Dans cet exemple, on investit sur 3 années : 34 000 \$ en 2000, 33 000 \$ en 2001, 33 000 \$ en 2002.

Avec ce simple changement de stratégie, on aboutit à un portefeuille global de 312 000 \$ au lieu de 238 000 \$, soit une amélioration de la performance de 74 000 \$.

Dans le premier cas, la performance en pourcentage est de 138 % *versus* 212 % dans le second cas.

Dès lors, faut-il recourir à cette approche de DCA dans tous les marchés ? Cette approche est extrêmement intéressante lorsque les marchés sont surachetés et/ou sur les sommets. En effet, on a raté une grosse partie du mouvement haussier et on ne sait pas si le marché va continuer à la hausse ou se retourner subitement. Le DCA permet de limiter la casse en lissant son investissement sur la durée.

Par contre, lorsque le marché a déjà fortement baissé, il peut être intéressant d'investir l'intégralité de son capital ou du moins une grosse partie de son capital sur un indice.

Sur un plan historique, quand on étudie le marché par tranche de 20 ans, on s'aperçoit que la performance a toujours été positive. Cela prouve l'importance de bien connaître et de bien maîtriser l'histoire des marchés financiers. Vous aurez ainsi une plus grande confiance dans vos investissements à long terme et vous ne paniquerez pas au moindre krach boursier. Vous savez en effet quel est le pire des scénarios possibles, à savoir sortir au plus mauvais moment de la Bourse au lieu de tenir son investissement à long terme.

## **COMMENT METTRE TOUTES LES CHANCES DE VOTRE CÔTÉ**

### **Modélisez les meilleurs**

Faites le maximum pour côtoyer les personnes qui ont réussi dans ce domaine et posez-leur un maximum de questions. Cela vous permettra d'avancer encore plus vite. Le fait d'étudier les meilleurs dans un domaine vous permettra, d'une certaine manière, de dupliquer leur succès. Les objectifs ambitieux vont vous pousser à regarder les choses en grand et à explorer de nouvelles possibilités.

Pour réussir, vous devez vous baser sur ce qui a déjà marché et pas seulement sur votre propre expérience ni sur le hasard. En étudiant le parcours des personnes qui ont réussi, cela vous permettra d'aller beaucoup plus vite et beaucoup plus haut. Il est important d'apprendre de ses erreurs, mais vous irez encore plus vite en apprenant des erreurs des autres.

Il est important de s'inspirer des meilleurs gérants de portefeuille pour espérer gagner sur les marchés.

Pour réussir, il faut être capable d'acquérir les connaissances que les autres n'ont pas. C'est ce qui fera toute la différence.

## **N'essayez pas de battre le marché, dupliquez-le**

Selon Ray Dalio, le fondateur de Bridgewater, l'un des plus importants fonds d'investissement au monde, il est possible de gagner si vous ne cherchez pas à battre les professionnels à leur propre jeu. C'est-à-dire, n'essayez pas de battre le marché car vous jouez contre les meilleurs joueurs de poker au monde. Seul un petit nombre gagne à ce jeu...

C'est d'ailleurs ce que recommande Jack Bogle, PDG de Vanguard : il vaut mieux être le marché plutôt que d'essayer de battre le marché.

Ceux qui vont gagner sont avant tout ceux qui ont compris qu'il ne fallait pas chercher à battre le marché, mais dupliquer la performance du marché tout simplement. Donc, je le répète : n'essayez pas d'être plus malin que le marché à long terme.

Beaucoup d'économistes et de théoriciens expliquent qu'il est impossible de battre les marchés et le prouvent en expliquant que la grande majorité des gestionnaires de portefeuille n'arrive pas à faire mieux que les indices et que plus de 90 % des particuliers perdent en Bourse.

Difficile de les contredire d'autant plus que les chiffres parlent d'eux-mêmes. Pourtant, quand on creuse un petit peu, on s'aperçoit que si la grande majorité des gestionnaires de portefeuille ne réalisent pas des performances époustouflantes, c'est tout simplement parce qu'ils sont tout le temps sur les marchés. De même pour les particuliers, qui vont devoir payer des frais de courtage prohibitifs et auront très peu de chances de gagner. Le gros défaut des particuliers est aussi d'investir au pire moment.

Le vrai secret de la réussite en Bourse consiste à être patient. Si vous êtes patient en Bourse, vous pourrez faire des merveilles et surtout réaliser des performances largement supérieures à celles des meilleurs gestionnaires de portefeuille... Je vais vous montrer comment être patient en Bourse et quelles sont les approches les plus efficaces pour repérer les meilleures opportunités.

## Comment Paulson et Templeton sont devenus milliardaires (ou comment prendre des risques peut être une option gagnante)

Paulson a anticipé la crise des *subprimes* et un seul trade lui a permis de devenir milliardaire.

Sir Templeton a réalisé sa fortune durant la deuxième guerre mondiale. Quand tout le monde vendait, il achetait.

Il est tout à fait possible d'effectuer des opérations spéculatives en *swing trading* (voir le chapitre 8). Cela comporte plus de risques même si, d'un autre côté, la performance peut s'avérer très intéressante.

### Exemple

Pour illustrer mes propos, je vais revenir sur l'exemple d'un trade à succès sur l'euro dollar.

En août 2014, plusieurs signaux pointent dans le même sens sur le retournement imminent de l'euro dollar. J'initie donc une position assez importante aux alentours des 1,3350 et cette position sera d'ailleurs renforcée aux alentours des 1,27.

Le 11 août 2014, j'ai pu obtenir 934 500 \$ pour 700 000 €. Quelques mois après, ces mêmes 700 000 € ne valaient plus que 735 000 \$, soit un gain sur ce trade de 200 000 \$ en seulement 4 mois. L'euro dollar s'est effondré de près de 30 % en 4 mois. Énormément d'entreprises ont perdu beaucoup d'argent avec la chute de l'euro. Beaucoup de financiers et de grandes entreprises auraient adoré prendre cette position car cela leur aurait évité des pertes considérables.

Ce trade m'a rapporté environ 200 000 \$ en quelques mois. Ce qui représente pour beaucoup de personnes dix années de salaire et parfois plus. Je ne parle même pas de l'épargne. Beaucoup ne pourront pas épargner ce montant même après 20 ans de travail.

Cette stratégie est intéressante pour ceux qui ne sont pas forcément intéressés par l'immobilier ou qui souhaitent diversifier et viser une performance supérieure à 10 % par an. Cette stratégie nécessitera un peu plus de temps que l'approche passive, mais vous n'aurez pas forcément besoin d'être devant vos écrans tous les jours. Il est possible d'analyser les marchés une fois par semaine voire une fois par mois pour obtenir des résultats très concluants.

À travers cet exemple, je veux juste vous prouver qu'avec des moyens plus conséquents, l'effet boule de neige sera bien plus important ainsi que vos gains. Personnellement, j'ai des placements qui me rapportent plus de 30 % par an et j'attends généralement le bon moment pour saisir les opportunités.

Je suis sûr que beaucoup parmi vous vont me dire que ce n'est pas possible pour un particulier de réaliser ce type de performance et que j'ai réalisé cette performance parce que je suis expérimenté.

Ce n'est pas totalement faux, mais certains de mes étudiants, qui viennent d'horizons différents, obtiennent d'excellents résultats et déjouent les pronostics des meilleurs experts de la planète.

## COMMENT INVESTIR CONCRÈTEMENT EN BOURSE

### Les ETF

Les ETF (*Exchange Traded Funds*) ont connu une immense popularité durant les dernières années. Ils sont conçus comme un fonds de placement, en ce sens qu'ils contiennent plusieurs actifs. Par exemple, un ETF comme XLE sur le pétrole comprend les principales actions américaines sur le pétrole. Certains ETF vont répliquer un indice comme le SPY (S&P500, les 500 plus grosses capitalisations américaines) ou le DIA (Dow Jones 30, les 30 plus grosses capitalisations américaines).

D'autres ETF comporteront des matières premières comme GLD, SLV, etc. Il existe également des ETF sur des pays ou des régions (Russie, Brésil, Europe, Afrique, Chine, Inde, etc.).

Les ETF constituent une innovation majeure dans le monde financier. Ils permettent d'investir directement dans un indice ou dans un panier d'actions internationales. Par ailleurs, les frais de gestion seront extrêmement faibles (10 fois [et parfois plus] moins élevés que ceux d'une gestion de fonds classique) pour des résultats qui sont souvent meilleurs puisque 90 % des gestionnaires ne battent pas les indices.

Or, les frais de gestion ont une importance capitale. En effet, pourquoi votre portefeuille boursier placé chez votre banquier offre une performance décevante ? Ces derniers oublient souvent de mentionner les commissions prohibitives. Il faut prendre en compte l'impact des rendements composés : si vous payez des frais de 4 % par an, sur 10 ans, cela correspond à 50 % de votre capital. Cela signifie que si la performance de votre portefeuille est de 0 %, vous aurez un capital qui aura diminué de 50 % en 10 ans, ce qui est considérable.

Les ETF ont favorisé le développement de la gestion passive qui ne nécessite pas énormément de temps. Il n'est pas nécessaire de sélectionner les actions, pas besoin de passer des heures et des heures à repérer les meilleures opportunités. Les solutions sont assez simples : investir dans un tracker puis laisser faire le marché. Pas besoin de se diversifier puisque le tracker le fait pour nous.

Si on ne peut pas battre les marchés ou si on n'a pas énormément de temps à leur consacrer, il vaut mieux investir directement sur le marché avec des frais réduits. Diminuer les frais de transaction peut avoir un impact considérable sur votre performance : pas de frais d'entrée ou de sortie avec les ETF et des frais administratifs faibles par rapport aux Sicav classiques. De plus, cela se fait dans la transparence : vous savez ce que vous achetez ce qui n'est pas le cas avec les Sicav classiques

Les ETF représentent le changement le plus important dans l'industrie financière depuis de nombreuses décennies. Grâce aux ETF il est aujourd'hui possible d'adopter des stratégies qui n'étaient réservées qu'aux investisseurs les plus aguerris et les plus sophistiqués. Aujourd'hui Monsieur-tout-le-monde peut investir comme les professionnels de la finance et même obtenir des performances dignes des meilleurs sans payer de frais prohibitifs. Mais cela a un prix : vous devez impérativement vous former.

Pour ceux qui souhaitent se lancer en bourse rapidement, je recommande d'investir sur le MSCI monde, qui réplique les principales places boursières de la planète. Ce chapitre ne constitue qu'une introduction au monde boursier et si vous souhaitez aller beaucoup plus loin, je vous invite à suivre le programme de formation TKL Bourse.

## **Faut-il investir sur les crypto-monnaies ou sur des nouveaux business ?**

Le raisonnement est assez simple. Si vous misez 1 et que cela vous rapporte 5 ou 10, cela vaut clairement le coup. Mais attention, vous pouvez perdre votre mise. Dans ce cas, je recommande de ne pas investir plus de 10 % de votre capital, car même si ça se passe mal vous pourrez toujours récupérer votre mise et générer une bonne performance sur le long terme.



## CONCLUSION

Nous avons pu constater à quel point la Bourse représentait un investissement passif méconnu, mais extrêmement puissant. À présent, vous savez que :

- vous devez capitaliser sur les rendements composés le plus rapidement possible ;
- vous êtes le meilleur gourou de la planète et vous ne devez plus jamais suivre les conseils des autres ;
- vous devez fuir les voleurs de liberté financière et apprendre à investir par vous-même.

Avec une bonne maîtrise du marché boursier, vous n'aurez plus aucun stress par rapport à une baisse brutale des marchés car vous le prendrez en compte tout simplement dans la construction de votre portefeuille. Vous serez également préparé psychologiquement à affronter ces situations :

- pas de stress par rapport au rendement puisque si vous avez bien fait le travail préparatoire, les résultats devraient être plus que corrects sur la durée ;
- pas de stress par rapport aux conseillers financiers et aux banquiers. Vous maîtrisez le processus et vous savez ce qu'il y a dans votre portefeuille ;
- pas de stress par rapport aux frais, puisque vous saurez quelles sont les solutions les moins onéreuses qui vous permettront sur la durée de ne pas être pillé par les banques.

Avoir un portefeuille boursier constitué à partir de règles solides permet de rester zen dans la vie de tous les jours. Le secret pour devenir libre financièrement grâce à la Bourse est très simple : vous devez vous concentrer sur le fait de générer une épargne élevée puis de la placer le plus rapidement possible. Si vous voulez que ça aille encore plus vite, vous devrez prendre plus de risques et augmenter le couple rendement/risque.

En résumé, pour devenir rentier en bourse, vous devez respecter les critères suivants :

- épargner une partie de vos revenus. C'est sans doute la clé de votre liberté financière ;
- être patient. Le temps va jouer en votre faveur. En général, les effets se feront sentir après les 5 à 10 premières années. Au début les progrès seront assez

lents, mais avec le temps, ils deviendront exponentiels.

- 
1. Franchement, je me couvre en disant cela mais les conseillers financiers seront rarement indépendants et je recommande de vous former un minimum en matière financière avant de recourir à un conseiller financier.
  2. L'investissement en Bourse est impopulaire en France avec seulement 8 % d'épargnants qui détenaient directement ou indirectement des actions en 2015. Beaucoup de personnes s'éloignent de la Bourse car la finance est considérée comme un monde fermé réservé à une élite ou à des initiés (un monde complexe où règnent les magouilles, éclaboussé par de nombreux scandales).
  3. <https://www.amf-france.org/Actualites/Communique-de-presse/AMF/annee-2017?docId=workspace%3A%2F%2FSpacesStore%2Ff12bcd3-0a29-4cde-912f-616b0f8f45c8>
  4. <http://www.humanity-invest.com/environnement-social-gouvernance/revue-de-presses-et-videos-humanity-invest/revue-de-presse/historique-des-themes/finance.php>

Propriété de Isaac Rouamba <FB5160227-C175939-prod@customers.feedbooks.com>

# Devenir rentier avec l'immobilier même en démarrant de zéro

Dans le taxi qui me ramène à l'aéroport de JFK, j'entame une discussion avec le chauffeur new-yorkais d'origine pakistanaise. Cela fait 20 ans qu'il habite à New York et il songe sérieusement à arrêter son activité. Je lui dis que je dirige une école spécialisée sur la liberté financière et que j'aide mes clients à sortir au plus vite du piège de la *rat race*. Il est tout excité et me pose énormément de questions pendant tout le trajet. Il me demande notamment dans quoi faut-il investir. Je lui réponds qu'il n'y a pas une seule réponse à sa question, car cela dépend de nombreux paramètres. Il me dit que c'est très difficile aujourd'hui d'investir et qu'il ne sait pas trop quoi faire. « L'immobilier, c'est fini, la Bourse je n'y connais rien, mais vous, qu'est-ce que vous me conseillez de faire ? » Je lui dis qu'il se trompe, car il y aura toujours des opportunités quel que soit le domaine. L'immobilier est loin d'être fini, mais il faut savoir ce que l'on fait pour éviter de se brûler les ailes. Il faut se former sérieusement et comprendre comment saisir concrètement les opportunités. Beaucoup de personnes perdent dans l'immobilier ou en Bourse, car elles ne maîtrisent pas du tout ce qu'il faut faire dans ces domaines. Ce chauffeur de taxi restera encore piégé par son job pendant 20 bonnes années s'il ne se forme pas sérieusement. J'espère sincèrement que cette discussion lui aura ouvert les yeux sur le fait qu'il était encore possible de se libérer financièrement.

L'immobilier fait partie des piliers essentiels pour assurer sa liberté financière. Ce n'est pas le seul – comme nous l'avons vu, la Bourse en est un autre –, mais il offre des avantages non négligeables, comme l'effet de levier. En matière d'immobilier, la clé de la réussite est très simple : vous devez acheter en dessous du prix du marché un bien qui a de fortes chances d'être loué rapidement et sur lequel vous pouvez générer un cash-flow positif. Vous répétez cette opération quatre à cinq fois et vous êtes libre financièrement.

Si vous investissez intelligemment dans l'immobilier, vous pourrez assurer votre liberté financière et vivre la vie que vous avez choisi de vivre, pas celle qui vous est imposée. L'immobilier vous permettra également de capitaliser sur l'effet boule de neige. Les débuts ne seront pas aisés, mais une fois que vous avez compris le processus, les choses se feront naturellement.

## **TOUT CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR AVANT D'INVESTIR DANS L'IMMOBILIER**

### **L'immobilier peut constituer un excellent investissement**

C'est un excellent pilier pour assurer sa liberté financière. En investissant dans l'immobilier vous pouvez acquérir des actifs qui vont vous permettre de faire grossir votre patrimoine, mais aussi de lutter contre l'inflation.

L'immobilier s'est révélé moins volatil que le marché boursier à long terme et à court terme, on peut dire que c'est bien plus stable que la Bourse. En effet, on n'aura pas une baisse de 30 % des prix en quelques mois. Néanmoins, l'immobilier peut également connaître des cycles baissiers à long terme et il ne faut pas se dire que l'immobilier ne peut que monter.

Enfin, l'immobilier peut vous permettre de diversifier votre portefeuille. J'ai ajouté de l'immobilier à la liste de mes actifs justement dans un souci de diversification.

### **L'immobilier est rare**

La population mondiale a fortement augmenté dans les dernières années et l'immobilier reste une valeur sûre pour un investisseur à long terme. Nous sommes dans un cadre classique d'offre et de demande. Lorsque la demande est supérieure à l'offre, les prix augmentent – et inversement.

Dans le cas de Paris, par exemple, il y a une demande bien plus importante que l'offre existante. C'est la raison pour laquelle les prix ne cessent de monter. Un phénomène intéressant est également la hausse du nombre de divorces, lesquels obligent l'un des membres du couple à rechercher un autre bien.

Automatiquement, cela crée une demande excessive qui entraîne une hausse des prix de l'immobilier.

Prenons un autre exemple, celui de Dubai, la ville où j'habite actuellement. Il y a eu énormément de constructions ces dernières années, ce qui a pesé à la baisse sur les prix.

La rareté permet de comprendre pourquoi les prix de l'immobilier ont augmenté dans certaines grandes villes ces dernières années (néanmoins, on parle de plus en plus des nouvelles technologies qui permettront de diminuer fortement les prix des nouveaux logements).

## **L'immobilier, un investissement « concret »**

Certaines personnes ont beaucoup de mal à acheter des actions en Bourse. Tout simplement parce que c'est virtuel et qu'elles ne comprennent pas trop le concept d'investir dans quelque chose qu'elles ne possèdent pas. L'immobilier permet de posséder un bien physique, ce qui peut être rassurant. En outre, il y a également la notion d'être propriétaire et le prestige qui y est attaché.

Mais à mon sens, cela est de peu d'importance pour un vrai investisseur. Non, ce qui est vraiment intéressant avec l'immobilier, c'est l'effet de levier qu'il procure.

## **Un effet de levier extrêmement puissant**

Le plus intéressant avec l'immobilier, c'est que vous pouvez emprunter pour acheter un bien – ce qui n'est pas possible, ou du moins pas aussi facilement, avec les marchés boursiers. Il est donc possible d'utiliser l'argent des autres et devenir un véritable investisseur.

Néanmoins, il faut faire attention à ce qu'on achète et comment, car si vous achetez mal votre bien immobilier et qu'il vous fait perdre de l'argent tous les mois, vous n'irez pas très loin. Cela pourrait même être le pire investissement de votre vie, car vous risquez d'être bloqué pendant 15 à 20 ans sur un bien qui non seulement ne vous rapporte pas d'argent, mais peut vous en faire perdre énormément.

## Exemple

J'ai vous donne un exemple concret. En septembre 2018, je visite un bel appartement de 200 m<sup>2</sup> sur le Palm à Dubaï. L'agent immobilier me dit que les propriétaires sont prêts à le vendre à 800 000 €. Pourtant, ce même couple l'avait acheté deux ans plus tôt bien plus cher, à 1 050 000 €. Autrement dit, ils sont en train de perdre 250 000 € sur un bien acheté il y a très peu de temps.

Ce couple vient en fait juste de déménager à Hong Kong pour des raisons professionnelles. Ils doivent à tout prix rembourser le prêt qu'ils ont contracté pour acquérir le bien dubaïote pour pouvoir acquérir un autre bien à Hong Kong. Dans l'urgence qui est la leur, ils n'ont d'autre choix que de vendre à la baisse.

On voit bien un exemple concret d'un investissement dans la pierre qui tourne mal. Je n'ai pas acheté cet appartement, mais j'aurais certainement pu négocier un meilleur prix encore. Pourquoi ? Très simple, dans un marché baissier, tout le monde cherche à vendre mais il y a très peu d'acheteurs. Par la suite, le marché se retournera et les prix seront bien plus avantageux, mais dans un marché baissier, ce sont les acheteurs qui sont en position de force.

J'espère que cet exemple vous incitera à être extrêmement prudent lorsque vous investirez dans l'immobilier. N'écoutez pas les gens qui vous disent que l'immobilier ne peut que monter et qu'il ne descendra jamais. C'est archifaux...

Néanmoins, si vous achetez un bon prix et si vous vous assurez que les loyers seront supérieurs aux remboursements du crédit bancaire, alors c'est le jackpot. C'est la règle d'or pour réussir dans l'immobilier. Une fois que vous aurez compris ce qu'il faut faire avec un bien, vous pourrez dupliquer le même système pour acquérir d'autres biens immobiliers. Avec le bon système, le retour sur investissement peut être assez important et dépasser largement les 30 %.

## Les principaux risques liés à l'immobilier

Même s'il représente un excellent investissement, l'immobilier comporte certains risques qui peuvent vous mener à la faillite s'ils sont mal maîtrisés.

Tout d'abord, l'immobilier est un actif illiquide. Vous ne pouvez pas l'acheter ou le vendre aussi rapidement qu'une action en Bourse. Cela prend du temps pour l'acheter, mais encore plus pour le vendre. Le plus difficile dans l'immobilier ce n'est pas d'acheter un bien, c'est de le revendre.

Le deuxième risque extrêmement important est celui des locataires qui n'honorent pas leurs loyers. C'est d'ailleurs quelque chose qui m'a souvent refroidi par rapport à l'immobilier, car j'ai entendu beaucoup d'histoires terribles en la matière. Vous devez donc vous assurer d'avoir de bons locataires et prendre

les garanties nécessaires.

Le troisième risque est celui de ne pas être capable d'honorer les déficits. Comme je l'ai mentionné précédemment, vous devez acheter un bien sur lequel vous allez dégager un excédent, un cash-flow positif. Mais si le loyer ne couvre pas le crédit et s'il vous arrive de ne pas avoir de locataires (ou des locataires qui ne paient pas), vous risquez d'être en grande difficulté si vous n'avez pas suffisamment d'argent pour couvrir vos arrières.

Le quatrième risque est celui des travaux non prévus à réaliser en urgence – par exemple, un dégât des eaux, une chaudière qui fait défaut, etc. Vous devez toujours prévoir ces situations à l'avance.

Le cinquième risque est d'oublier que le bien ne vous appartient pas tant que vous n'avez pas remboursé la banque. Les banquiers sont impitoyables quand il s'agit d'argent, prenez vos précautions encore une fois.

Enfin le dernier risque consiste à subir un redressement fiscal si vous ne respectez pas la loi. Soyez extrêmement prudent et vigilant lorsqu'il s'agit de remplir les différentes déclarations et d'honorer vos obligations fiscales.

L'immobilier, comme tout investissement, comporte des risques, mais ceux-ci sont clairement identifiables. Si vous travaillez correctement, cela ne devrait pas vous handicaper. Par contre, le plus grand risque consiste à ne pas investir et donc à ne rien faire. Ne pas AGIR est ce qui vous empêchera de devenir libre financièrement.

## **Les principales raisons évoquées pour ne pas investir dans l'immobilier (et comment y répondre)**

J'ai listé pour vous les principales objections à l'investissement immobilier. Vous verrez que pour chacune de ces objections, il y a des réponses logiques. Je l'ai fait justement pour vous pousser à passer à l'action plutôt que de trouver des excuses :

- « Je n'ai pas assez d'argent » : encore une fois, vous n'êtes pas obligé d'avoir des montants considérables avant d'investir, d'autant que la banque va vous prêter de l'argent et que vous pouvez même effectuer un emprunt avec un très faible apport. Néanmoins, je vous recommande vivement d'épargner et de mettre de l'argent de côté pour investir. Cela vous prendra

une à deux années, mais c'est un sacrifice à court terme pour un investissement qui vous sera très profitable à long terme.

- « Il y a beaucoup d'administratif dans l'immobilier et je n'ai pas le temps » : c'est vrai, mais rien de vraiment insurmontable. Mais, oui, il faut travailler. J'irai même plus loin en affirmant que les revenus passifs sont un mythe en immobilier. Pour mémoire, Robert Kyosaki a mis en avant l'importance des revenus passifs – acquérir des actifs qui vont travailler pour nous et pour lesquels nous n'aurons plus besoin de travailler. Il existe des revenus passifs pour lesquels nous n'avons pas besoin de travailler énormément, comme la Bourse. C'est un peu moins vrai en immobilier. Même le fait de déléguer la gestion de votre bien représente un travail, car vous devrez faire les bons choix. Si vous êtes motivé par votre indépendance financière, cela ne doit pas vous ralentir.
- « Il y a des coûts de maintenance » : oui, c'est une vérité, mais si vous prévoyez à l'avance ces frais dans votre plan, cela ne doit pas vous causer de problème.
- « Je peux tomber sur de mauvais locataires » : cela va certainement vous arriver, mais vous devez apprendre à gérer ces situations de crise au lieu de les fuir. Il faut juste garder le dialogue avec vos locataires et chercher des solutions au lieu d'envenimer la situation. Certaines situations peuvent être frustrantes, mais comme en Bourse, il faut parfois accepter de couper ses pertes plutôt que d'aggraver sa situation. Par ailleurs, si vous prenez vos précautions, et même de bonnes assurances, cela ne vous arrivera pas.
- « Je ne veux pas subir un krach immobilier » : cela ne dépend pas de vous et le marché va sans doute baisser à un certain moment. La meilleure manière de se protéger contre un krach immobilier consiste à bien acheter son bien, c'est-à-dire à un prix inférieur à celui du marché, et à s'assurer que c'est un bien qui trouvera toujours un locataire quelle que soit la conjoncture économique.
- « Je serais piégé à vie avec un emprunt immobilier » : rien ne vous empêche de rembourser votre crédit immobilier le plus rapidement possible en gagnant beaucoup plus d'argent et en épargnant beaucoup plus.
- « Je dois payer des impôts dessus » : et alors ? En outre, vous verrez qu'en maîtrisant l'immobilier, vous pourrez même en payer beaucoup moins et faire en sorte que cela vous soit favorable.
- « Je ne dispose pas des connaissances suffisantes » : dans ce cas, c'est très simple, formez-vous sérieusement sur cette dimension essentielle pour se



libérer financièrement. Avec le temps et l'expérience, vous deviendrez un expert tout simplement. Il ne faut pas chercher à brûler les étapes et suivre simplement le processus de A à Z.

- « C'est un investissement peu liquide » : effectivement, mais il vous sera tout à fait possible de le revendre si vous avez fait un bon d'investissement. Il suffira juste d'avoir un peu plus de patience.

Dans TKL Immobilier, je prends en compte ces différentes dimensions. Je vous apprend à créer un système qui vous permettra d'éviter ces pièges, mais surtout de gagner, même si les choses évoluent contre vous (mauvais locataire, krach immobilier, etc.).

Je vais être franc avec vous, il n'y a aucune certitude de réussir, mais en revanche, ce qui est certain, c'est que vous ne réussirez jamais si vous ne passez pas à l'action.

## **CAPITALISER SUR L'EFFET DE LEVIER**

Le principal avantage de l'investissement immobilier par rapport à l'investissement boursier réside dans l'effet de levier. Concrètement, cela signifie que l'on peut emprunter pour acquérir un bien immobilier et donc que vous n'avez pas nécessairement besoin d'apporter énormément d'argent.

Grâce à l'effet de levier, vous n'avez pas besoin d'utiliser votre argent pour investir. Vous avez donc la possibilité d'accumuler un patrimoine sans même avoir les capitaux requis au départ. On peut accélérer le processus, mais cela dépendra du temps que vous allez consacrer à votre liberté financière. Afin de vous permettre de mieux comprendre et de définir votre profil d'investisseur immobilier, nous allons étudier trois cas concrets :

- le 1<sup>er</sup> investisseur acquiert un bien à 100 000 € sans emprunter ;
- le 2<sup>e</sup> investisseur va acheter 2 biens immobiliers pour 200 000 € et emprunter 100 000 € ;
- le 3<sup>e</sup> investisseur va emprunter 400 000 € auprès de la banque et apporter 100 000 € pour acheter 5 biens immobiliers d'une valeur totale de 500 000 €.

On suppose que ces biens immobiliers doublent de valeur tous les 10 ans.

---

--	--	--	--

Année	Investisseur 1 (en €)	Investisseur 2 (en €)	Investisseur 3 (en €)
2017	100 000	200 000	500 000
2027	200 000	400 000	1 000 000
2037	400 000	800 000	2 000 000
2047	800 000	1 600 000	4 000 000
ROI	700 %	1 500 %	3 900 %

Les résultats parlent d'eux-mêmes : l'investisseur n° 3 est celui qui a le retour sur investissement le plus impressionnant, car il a eu recours à l'effet de levier dès le départ. Ses 100 000 € d'apport se sont transformés en 4 millions d'euros en l'espace de 30 ans.

On peut réaliser des deals intéressants sans effet de levier, mais les gros gains sont généralement réalisés avec effet de levier. Ces investisseurs avaient tous les trois 100 000 € à investir.

- le 1<sup>er</sup> investisseur n'a pris aucun risque ;
- le 2<sup>e</sup> investisseur a pris un risque limité ;
- le 3<sup>e</sup> investisseur a pris le plus de risques.

Ce qui est intéressant, c'est de voir l'évolution du risque sur le long terme. Si la situation la moins risquée au départ était celle de l'investisseur n° 1, à long terme la situation s'inverse. En effet, l'investisseur n° 3 possède cinq biens. Tout son patrimoine n'est pas concentré sur un seul bien comme c'est le cas pour l'investisseur n° 1. Le risque est donc réparti. L'épargne joue également un rôle important quand on veut investir dans l'immobilier. Il y a un effet boule de neige de l'épargne qui se transforme en effet exponentiel à long terme (effet levier + épargne = effet exponentiel).

L'épargne facilite l'accès aux crédits et va accélérer votre liberté financière. Gardez en tête que 100 000 € investis à 10 % vaudront 1 800 000 € au bout de 30 ans, soit un capital multiplié par 18.

Vous comprenez maintenant pourquoi il est nécessaire de virer une partie de votre salaire sur un compte que vous ne toucherez pas afin de se constituer une épargne solide.

## LES MEILLEURES STRATÉGIES IMMOBILIÈRES

Il y a plusieurs manières de gagner de l'argent dans l'immobilier, mais on va ici évoquer les trois stratégies le plus souvent utilisées :

- achat conservation : vous conservez votre bien le plus longtemps possible ;
- achat à moyen terme : vous gardez le bien jusqu'à ce que le marché reprenne le chemin de la hausse ;
- flip : vous achetez et vous revendez aussi vite que possible.

### Privilégiez le cash-flow

Le premier principe en immobilier consiste à dégager un cash-flow positif. Le cash-flow correspond au flux de trésorerie généré par vos investissements. Un cash-flow positif signifie que le loyer perçu est supérieur aux mensualités de crédit et aux autres charges + fiscalité. Autrement dit, votre locataire vous permet de payer votre crédit et vos charges et le reliquat constitue donc le cash-flow. Cette stratégie vous permet d'obtenir un maximum de liquidités le plus rapidement possible.

L'avantage du cash-flow est que même si vous perdez sur le prix de votre bien immobilier, vous gagnez de l'argent à court terme et à long terme, le bien aura été payé par la banque, ou plutôt, par vos locataires. La stratégie de cash-flow est l'approche la plus sûre et la moins risquée. Il y a énormément d'incertitudes par rapport aux cours futurs de l'immobilier. La seule certitude en immobilier, c'est le cash-flow.

Votre objectif en tant qu'investisseur consiste à réinvestir ces montants dans l'acquisition d'un nouveau bien car c'est ce qui vous permettra d'accélérer votre liberté financière.

Inversement, un cash-flow négatif signifie que le loyer ne couvre ni les charges ni le crédit. Vous allez devoir payer la différence de votre poche. C'est une situation qu'il faut éviter à tout prix car vous atteindrez rapidement le seuil d'endettement maximal accepté par la banque. Concrètement, cela signifie que vous ne pourrez pas vous endetter pour acquérir d'autres biens immobiliers et donc pour accélérer votre liberté financière. Une bonne opération immobilière est censée être profitable rapidement. Il faut garder à l'esprit qu'un

investissement rentable doit générer du cash-flow immédiatement. Il faut arrêter de croire qu'il est nécessaire d'attendre 20 ou 30 ans pour commencer à profiter des fruits de votre investissement.

Bien évidemment, une stratégie intéressante consiste à réinvestir les cash-flows pour accéder encore plus rapidement à la liberté financière. Une bonne approche repose sur les deux dimensions suivantes : la capacité d'emprunt et la capacité à générer du cash-flow immédiatement.

## **Les meilleures stratégies pour dégager un cash-flow positif**

Idéalement, il faut acheter un bien en dessous du prix du marché. Cela sera difficile, car il faudra effectuer de nombreuses recherches, prendre des risques, etc. Mais cette stratégie vous permettra de démarrer avec un avantage. Il faudra être patient avant de dénicher la bonne affaire. Néanmoins il faudra aussi être rapide, car les opportunités disparaissent très vite.

Les cas de force majeure sont souvent à l'origine des meilleures opportunités. Cela peut être un déménagement forcé pour occuper un job à l'étranger, un mariage ou un divorce, une situation financière dégradée avec l'obligation de récupérer du cash rapidement, un décès, etc.

Ensuite, vous devrez être créatif et augmenter la valeur de votre bien. Il faut idéalement acheter des biens pour lesquels il y a des problèmes et donc des travaux qui, pour certains, seront déductibles fiscalement. Beaucoup de personnes rechignent à faire cet effort, mais si vous en êtes capable, cela peut se révéler rentable. Il faut également une décoration originale et moderne afin de créer l'effet « waouh » chez le locataire et pouvoir louer votre bien rapidement.

Enfin, un autre point sur lequel vous pouvez jouer pour augmenter la rentabilité de votre bien et donc dégager un cash-flow positif consiste à pratiquer de la colocation ou de la location saisonnière. Dans les deux cas, vous pourrez augmenter la valeur locative de votre bien et bénéficier d'avantages fiscaux et d'un cash-flow positif.

## **La question des taux d'intérêt**

On parle beaucoup d'une forte hausse des taux d'intérêt. La question que l'on peut se poser alors est : est-ce que l'immobilier sera moins intéressant avec une hausse des taux d'intérêt ? Il est difficile d'être catégorique, mais si cela arrive, il est évident qu'il sera moins intéressant d'emprunter. Néanmoins cela peut également provoquer une baisse des prix de l'immobilier, voire une panique. L'intérêt de cette panique est qu'elle nous permettra de trouver de bonnes opportunités à des prix extrêmement faibles et probablement une rentabilité plus élevée.

Quand les prix baissent, les investisseurs de base ont tendance à paniquer. En revanche, pour un investisseur aguerri, c'est généralement le meilleur moment pour investir.

Mais au final, quelle que soit la situation, vous serez toujours gagnant, que les prix montent ou baissent.

## **Pourquoi acheter sa résidence principale n'est pas une bonne stratégie**

En matière d'immobilier, une erreur fréquente consiste à attacher énormément d'importance à l'acquisition de sa résidence principale. Nous sommes dans un monde qui bouge vite et j'ai envie de vous poser la question suivante : comment savoir si vous habitez toujours dans la même maison dans 30 ans (ou même dans 5 ans) ? J'ai effectué un premier investissement immobilier en commettant cette erreur qui consiste à penser qu'on va habiter toute sa vie dans le même logement – j'ai en fait habité cet endroit moins d'un an. C'était également un très mauvais investissement, mais on apprend de ses erreurs.

Il y a beaucoup d'émotionnel lors de l'achat de sa résidence principale et peu de rationalité. Cette stratégie est extrêmement conservatrice et inopérante pour être rentier ; il ne faut pas oublier que ce bien ne vous appartiendra qu'après avoir remboursé toutes les mensualités. C'est un handicap sur le plan du financement bancaire, car votre capacité d'endettement sera limitée voire totalement immobilisée pendant une période longue.

Vous devez être sûr que ce logement va vous correspondre pendant au moins 10-20 ans, ce qui est quasiment impossible, puisque vous pouvez avoir une mutation, une évolution de votre situation familiale, des enfants, un divorce, un temps consacré aux transports plus important si vous êtes éloigné de votre

travail, etc.

Par ailleurs, la rentabilité de ce bien est inférieure à un investissement locatif. Comme c'est notre logement, on va généralement engager beaucoup plus de dépenses, il n'y aura aucun loyer qui rentre et bien évidemment des incertitudes par rapport aux charges à venir et qu'on ne maîtrise pas.

Néanmoins, l'achat de votre résidence principale est extrêmement intéressant si vous mobilisez cette option dans le cas d'un achat/revente rapide pour économiser des impôts. C'est la raison pour laquelle je vous en parle. J'ai acheté un bien immobilier à Dubaï que j'ai occupé pendant un peu plus de trois ans, mais lorsque j'ai acheté ce bien je n'ai pas fait la même erreur que la première fois.

## **LES CLÉS POUR RÉUSSIR DANS L'IMMOBILIER**

Les trois points clés que tout investisseur millionnaire étudie avant d'investir sont : les critères, les termes du contrat et le réseau. Cela permettra de déterminer ce que vous allez acheter, comment vous allez l'acheter et qui va vous aider :

- les critères identifient les transactions potentielles ;
- les termes du contrat déterminent les vraies affaires ;
- le réseau va vous permettre de détecter les meilleures affaires mais également de passer à l'action.

### **La patience est votre meilleur allié**

Au départ, vous devez vous préparer au marché de l'immobilier. L'un de mes étudiants, Gilbert, a passé six années à étudier les fondamentaux, à bien connaître son marché, à épargner avant de faire son premier investissement.

Cette phase de préparation est essentielle car c'est elle qui fera la différence. Au départ, vous devrez étudier des milliers de petites annonces, visiter des centaines de biens car cela vous donnera une meilleure connaissance de votre marché. Il est important de devenir expert et de connaître le marché immobilier visé sur le bout des doigts. Lorsque vous aurez maîtrisé tous les concepts clés en matière d'immobilier, vous pourrez commencer vos premiers deals.

Avec le temps et l'expérience, vous deviendrez un expert tout simplement. Il ne faut pas chercher à brûler les étapes et suivre simplement le processus de A à Z. Beaucoup considèrent qu'un bien immobilier est nécessairement un actif. C'est faux, un mauvais investissement peut aussi constituer un passif.

Trouver de bonnes opportunités d'investissement est avant tout une question de chiffres en matière d'immobilier. À force d'étudier les transactions, vous serez capable de faire la différence entre une bonne et une mauvaise affaire, ce qui vous donnera un avantage considérable quand vous serez confronté à une bonne affaire.

L'investisseur inexpérimenté sera incapable de savoir que c'est un bon deal mais comme vous avez fait votre travail, que vous avez visité de nombreux biens, vous savez automatiquement que c'est une bonne affaire. Pour une personne comme moi qui est plutôt spécialisée dans la Bourse et les marchés financiers, il y a finalement énormément de similitudes entre l'immobilier le trading. Vous devez pratiquer énormément, vous devez travailler votre psychologie et vous devez saisir les opportunités lorsqu'elles apparaissent et limiter la casse si l'opportunité n'est pas bonne.

Par ailleurs, même en matière d'immobilier, les opportunités d'investissement sont cycliques. Cela veut dire que vous aurez un certain moment énormément d'opportunités et à d'autres beaucoup moins.

Lorsque les marchés sont extrêmement haussiers, les acheteurs sont très présents et il est difficile de négocier le prix à la baisse. Par contre, lorsque les marchés baissent, c'est un moment propice à la négociation car très peu de personnes sont prêtes à acheter. Vous êtes donc en position de force.

Vous devez donc être extrêmement patient. En matière d'immobilier, il est préférable de rater une bonne opportunité que d'en acheter une mauvaise.

Souvent certaines personnes désespèrent de ne pas trouver une bonne opportunité et se précipitent sur la première qui apparaît. C'est une grave erreur. Au risque de me répéter, la patience est clé en matière d'investissement.

Contrairement aux idées reçues, l'immobilier n'est pas une solution qui permet de gagner de l'argent facilement. Cela peut représenter une solution très intéressante pour tous ceux qui souhaitent développer un patrimoine solide sur le long terme en démarrant de zéro. Pour réussir en immobilier comme dans n'importe quel autre domaine, vous devez avoir un plan à long terme et une stratégie. Des milliers d'investisseurs sont devenus millionnaires grâce à

l'immobilier en appliquant des stratégies extrêmement simples. Il y a énormément de *success stories* autour de l'immobilier.

En matière de liberté financière en général et d'immobilier en particulier, la caractéristique commune des personnes qui réussissent est leur volonté de changer de vie. Beaucoup de personnes avaient un job salarié, mais n'étaient pas du tout satisfaites par leur situation. L'immobilier leur a offert un tremplin inimaginable vers la liberté financière.

Toute stratégie d'investissement saine doit être diversifiée. Se focaliser uniquement sur l'immobilier peut être dangereux d'autant plus que les prix actuels sont assez élevés. Il ne faut pas oublier les crises immobilières qui ont provoqué des drames que ce soit aux États-Unis, en Espagne ou à Dubaï. Vous devez donc avoir une stratégie globale pour capitaliser dessus.

Comme en Bourse, les résultats obtenus durant les premières années ne seront pas spectaculaires, mais seront déterminants pour votre liberté financière. À un certain moment, tous vos efforts seront récompensés et vos résultats vont monter en flèche.

## **Des principes fondamentaux**

Une chose est sûre, la grande majorité des millionnaires se sont basés sur les principes suivants pour développer leur patrimoine :

- toujours acheter en dessous du prix du marché par le biais de la négociation et la recherche de bonnes opportunités ;
- dégager un cash-flow positif. Votre investissement ne devra jamais être déficitaire. Vos rentrées d'argent doivent être supérieures à vos sorties d'argent ;
- augmenter le rendement locatif par différents moyens comme le *home staging*, les travaux, la location saisonnière, etc.
- une fois les premières étapes assimilées, répéter l'opération jusqu'à atteindre la liberté financière absolue ;
- avoir une *dream team*.

## **Ayez une dream team et un réseau**



C'est une dimension que j'ai longtemps négligée, mais elle est fondamentale. Avoir une bonne équipe est essentiel dans de nombreux domaines, mais plus encore en immobilier.

Disposer d'un bon réseau est indispensable pour repérer les meilleures opportunités. Les millionnaires immobiliers disposent d'un super-réseau qui leur envoie des opportunités rapidement. Pour ma part, je considère qu'il faut avoir d'excellents agents immobiliers car ils vont vous apporter des informations rapidement. Vous devez également les tester et voir ce qu'ils ont dans le ventre. Enfin, vous devez très bien connaître votre marché et cela veut dire se renseigner régulièrement. Un agent immobilier est d'abord et avant tout un homme d'affaires. Il veut faire sa commission ce qui est légitime. Votre job n'est pas de boire ses propos mais de savoir discerner la bonne information de la mauvaise. C'est la raison pour laquelle vous devez maîtriser votre marché.

## **Sachez fixer des objectifs**

Avant d'investir dans l'immobilier, vous devez déterminer vos objectifs, par exemple :

- dégager une rente de 2 000 € par mois,
- gagner 5 000 € par mois ;
- quitter votre job ;
- vivre au soleil.

En matière d'immobilier, comme dans tout autre domaine, il faut être ambitieux. La différence entre 100 000 € et 1 000 000 € ne tient qu'à un seul zéro. Votre principale obsession sera de générer du cash-flow positif.

En immobilier, les débuts sont souvent difficiles, mais par la suite, les choses seront bien plus faciles quand vous aurez compris le fonctionnement et développé les bons automatismes.

Avant même d'envisager de faire de l'immobilier, vous devrez déterminer vos objectifs : pourquoi voulez-vous faire de l'immobilier et est-ce que cette activité colle à votre personnalité ?

Comme nous l'avons vu, l'immobilier est une approche puissante pour devenir libre financièrement. D'où la pertinence de cette question : quel est le patrimoine nécessaire pour être libre financièrement ? Un patrimoine de 500 000 € avec une

rentabilité d'environ 10 % permettra de dégager des revenus de 50 000 €.

Il sera tout à fait possible de développer un patrimoine plus important par la suite si cela vous tente, mais pour débiter, c'est un excellent objectif.

## **Modélisez les investisseurs à succès**

Vous devez penser comme un investisseur. Comme en matière boursière, votre épargne jouera un rôle déterminant dans votre liberté financière. Vous devrez gagner plus d'argent mais surtout vous devrez épargner beaucoup plus.

Dans les faits, très peu de personnes pourront compter sur leur salaire pour devenir libre financièrement mais si vous capitalisez sur votre épargne pour investir, vous augmenterez considérablement vos chances de le devenir.

Il y a plusieurs stratégies possibles, mais vous devez vous concentrer sur une ou deux stratégies seulement à vos débuts. Il faut pour cela étudier les meilleures pratiques. Lorsqu'on étudie les pratiques des investisseurs à succès, on s'aperçoit qu'ils suivent tous des modèles éprouvés, c'est-à-dire une approche simple qui permet de produire des résultats.

Rien ne peut garantir le succès d'un modèle éprouvé basé sur les meilleures pratiques. Mais s'inspirer de ceux qui ont réussi augmentera fortement vos chances de succès sur la durée. Recourir à des modèles peut vous permettre d'atteindre plus rapidement vos objectifs et être bien plus efficace :

- apprenez à réfléchir comme un investisseur à succès : plus vous pensez grand et plus vous pourrez accomplir de grandes choses. Votre état d'esprit aura des répercussions dans votre vie de tous les jours. Si vous pensez petit, vous aurez de petits résultats et, inversement, si vous pensez grand, vous pourrez obtenir de gros résultats. Penser comme un investisseur à succès vous permettra de le devenir.
- achetez des biens immobiliers d'une valeur de 1 million d'euros ;
- ayez pour objectif de gagner 1 million d'euros : c'est le sommet, seule une minorité y parvient et arrive à réaliser 1 million d'euros et plus par an. C'est le stade ultime. Pour cela, il faut disposer d'un patrimoine d'environ 10 à 15 millions d'euros.

Cela peut paraître irréalisable, mais cela ne l'est pas, comme le prouvent de nombreux investisseurs immobiliers. Cela demande avant tout un plan que vous

devrez mettre à exécution. Vous n'êtes pas obligé d'atteindre le cap du million, mais c'est un objectif stimulant que vous pouvez avoir à l'esprit. Cela vous permet justement d'avoir une idée précise de la puissance de la vision. Le reste ne dépendra que de vous.

Tout le monde peut devenir riche. Cela débute par un état d'esprit qui deviendra une manière de vivre. Les personnes libres financièrement pensent différemment des autres et font des choix différents. Elles ont plus de liberté dans leur vie et beaucoup plus de possibilités. L'immobilier est une manière extrêmement puissante de créer son indépendance financière.

## **Profitez des mouvements de panique**

Les krachs sont souvent les meilleurs moments pour trouver des opportunités de marché. Il y aura toujours une demande pour l'immobilier. Quand les prix baissent, les investisseurs ont tendance à vouloir attendre. À Dubaï, les loyers n'ont pas fortement baissé malgré la chute des prix de l'immobilier entre 2015 et 2018. Tout simplement parce que les gens ne veulent pas acheter et préfèrent attendre.

Si vous êtes présent au bon endroit et au bon moment, vous savez que ce sont des opportunités qu'il ne faut pas rater car elles vous permettront d'accélérer votre liberté financière. Votre job d'investisseur est d'être capable de repérer ces situations et d'obtenir l'information avant les autres afin de passer à l'action le plus rapidement possible.

Les meilleurs deals se font généralement durant les marchés baissiers car les vendeurs veulent se séparer de leurs biens rapidement (quitte à les brader) surtout quand ils sont en difficulté. Le fait d'acheter un bien à prix sacrifié vous permettra d'augmenter votre rentabilité lors de la location et donc de rembourser plus facilement vos crédits. Il faut concentrer vos recherches sur des propriétés que vous pouvez acheter à très bas prix, que vous allez conserver pendant quelques années avant de pouvoir les revendre. C'est le cas des ventes aux enchères sur biens immobiliers saisis à des personnes qui ne pouvaient plus honorer leur crédit par exemple.

En octobre 2018, mon agent immobilier Alex, un Britannique basé à Dubaï depuis plus de quatre ans, m'a présenté un superbe appartement de près de 500 m<sup>2</sup> à un prix bradé. Il m'a expliqué que le propriétaire était en grave difficulté

financière et que ses enfants voulaient vendre le bien au plus vite pour pouvoir aider leur père. Votre premier réflexe en lisant cela est sans doute : c'est horrible de profiter de la misère humaine et je suis d'accord. Beaucoup de personnes sont freinées par ce genre d'opportunités car elles ont l'impression de profiter de la faiblesse des autres. C'est faux. Si vous pensez cela, vous devez intégrer que vous n'êtes pas à l'origine de la situation. Ce n'est pas vous qui avez créé le problème. Au contraire, vous pouvez aider cette personne à régler une partie de son problème en achetant son bien.

## **Faut-il avoir peur d'une crise immobilière ?**

Il y aura sans doute à l'avenir des crises dans l'immobilier, comme c'est également le cas sur les marchés boursiers. Notre seule protection contre ces crises consiste à bien acheter et à s'assurer que cela ne nous mettra pas en difficulté. On ne pourra jamais éviter une crise, mais on peut toujours limiter les dégâts en s'y prenant correctement.

Il est important de connaître les fondamentaux du marché et de savoir comment un bien immobilier va se comporter lorsque l'économie est positive, mais également en période de crise.

## **Faut-il attendre d'être riche avant d'investir ?**

Une erreur souvent fatale dans l'immobilier et dans l'investissement général, consiste à procrastiner. J'entends beaucoup trop de personnes dire : « Je commencerai à investir quand j'aurais de l'argent », mais, une chose est sûre, ces personnes n'investiront jamais car elles trouveront toujours des excuses.

On ne répétera jamais assez ce proverbe japonais ou chinois : le meilleur moment pour planter un arbre, c'était il y a 20 ans. Le deuxième meilleur moment, c'est aujourd'hui. À un certain moment, vous devrez passer à l'action et arrêter de vous poser énormément de questions. Vous devez avoir un plan. Vous ferez certainement des erreurs, mais vous rectifierez le tir en cours de route.

Essayez d'investir dans l'immobilier le plus tôt possible. Avec l'âge, les choses seront plus compliquées, notamment sur le plan des crédits bancaires, mais également de l'emploi et des obligations familiales. Passé 50 ans, le marché du

travail est impitoyable et trouver un nouveau job devient très difficile.

## Comportez-vous en véritable businessman

L'erreur commise par certaines personnes lorsqu'elles débutent dans l'immobilier, c'est de laisser les émotions prendre le dessus. Je vais vous démontrer pourquoi vous devrez développer le *mindset* d'un businessman.

Être propriétaire, posséder son toit demeure un vieux rêve pour tous. En France, les propriétaires sont plus nombreux (57,7 %) que les locataires (39,3 %). Mais ils dépensent souvent davantage en remboursements de prêts, en impôts, charges et travaux. Être propriétaire de sa résidence principale, on en a déjà parlé, c'est bien, mais c'est loin d'être un bon investissement.

Acheter sa résidence principale peut représenter une certaine sécurité, mais en aucun cas cela garantira votre liberté financière. Dans certains cas, l'achat de votre résidence principale peut même être un véritable passif avec des dépenses largement supérieures aux recettes. Si vous voulez obtenir des rentes grâce à l'immobilier, la meilleure manière de procéder consiste à retirer le côté émotionnel. Acheter sa résidence principale relève de ce type de piège. Il y a beaucoup d'émotions en jeu lorsqu'on souhaite acheter sa maison. Cela nous empêche de négocier correctement et de trouver les meilleures opportunités.

En achetant sa résidence principale, on réduit sa capacité d'endettement. Il devient donc plus compliqué, pour ne pas dire impossible, d'acquérir d'autres biens. En utilisant votre capacité d'endettement intelligemment, vous pourrez acheter plusieurs biens qui pourront plus que compenser votre loyer actuel et vous serez gagnant au final.

Pour gagner dans l'immobilier, vous devez changer votre état d'esprit et vous focaliser sur les meilleures affaires. Il faut donc être en état de veille permanente, toujours à la recherche de la bonne affaire. Il faut contacter les agents immobiliers, lire les petites annonces, visiter plusieurs biens. En bref, vous devez être en immersion totale et vous créer un réseau de contacts.

## **QUATRIÈME ÉTAPE : VIVRE UNE VIE EXTRAORDINAIRE**

La liberté financière ne se limite pas à l'argent. Elle permet de vivre une vie sans limite, extraordinaire dans tous les sens du terme.

Propriété de Isaac Rouamba <FB5160227-C175939-prod@customers.feedbooks.com>

### Réussir sa vie et réaliser ses rêves

Lorsque j'ai lancé le slogan #AGIR pour la première fois, le R représentait pour moi la retraite. Mais j'ai réalisé que c'était réducteur, bien que je sois libre financièrement depuis pas mal de temps, je n'ai jamais autant travaillé. Je me suis rendu compte que le R signifiait bien plus que la retraite. La retraite ne veut pas dire que vous allez arrêter de travailler<sup>1</sup>. Pour ma part, cela signifie surtout que vous aurez le choix.

Je n'ai jamais bossé aussi dur de ma vie et pourtant je ne me suis jamais senti aussi vivant et aussi fier de moi. La raison est simple : je donne le maximum je suis pleinement engagé, j'aime ce que je fais et même si mes journées sont longues je sais pourquoi je le fais...

Dans cette dernière étape du processus AGIR, R signe retraite, mais il peut également correspondre au R de réussir sa vie et ses rêves.

Désormais, vous pouvez enfin vous reposer et/ou vivre la vie de vos rêves. Gagner de l'argent c'est bien, mais ce n'est pas suffisant pour vivre une vie pleine et heureuse. C'est la raison pour laquelle j'insiste énormément sur cette quatrième étape.

La liberté financière, c'est pouvoir choisir : voulez-vous prendre une retraite anticipée et faire le tour du monde ? À moins que vous ne préfériez exercer votre passion ?

Cela ne dépend que de vous, mais vous aurez le choix et la possibilité de le faire. Étonnamment, de nombreuses personnes dépriment lorsqu'elles deviennent libres financièrement. Gagner des millions ne fera pas de vous une personne heureuse. Vous serez très rapidement confronté à de nouveaux problèmes. C'est pourquoi il est important de bien se préparer à devenir libre financièrement.

## **AVOIR UNE VISION**

OK j'avoue... J'adore les grands matchs. Il y a tellement d'enjeux, de suspense, il y a de l'adrénaline il y a de la tension. Un grand match avec un grand enjeu, c'est tout simplement extraordinaire. Un match de foot ne changera jamais ma vie, les joueurs de foot ne m'ont jamais permis de gagner plus d'argent ni de vivre une meilleure vie... J'ai vécu la Coupe du monde 1998 à Paris et la victoire de l'équipe de France. J'ai marché comme des centaines de milliers de personnes sur les Champs-Élysées. Nous étions tous heureux et fiers, mais si les joueurs de l'équipe de France de l'époque tirent jusqu'à aujourd'hui des profits de leur activité, qu'en est-il des centaines de milliers de personnes qui ont marché dans les rues de Paris et de France ? Ça reste un match de foot qui a apporté une joie immense au peuple français, mais ça ne doit pas aller plus loin que cela.

Or, vous êtes un grand joueur sans le savoir et vous êtes en train de jouer le plus grand match qui soit : le match de votre vie. Au lieu d'être excité à l'idée de regarder un match, devenez excité à l'idée de jouer votre propre match et de remporter vos propres victoires. Vous devez réaliser des choses incroyables pour vous et pour les personnes que vous aimez.

En matière de liberté financière, il est important d'avoir une vision. Vous devez être capable de vous projeter dans l'avenir et de décider de devenir riche ou du moins libre financièrement. Dans cette quatrième partie, nous verrons que la liberté financière est extrêmement importante et puissante pour vivre la vie de ses rêves même si cela ne suffit pas. Nous verrons que pour devenir libre financièrement, vous devez absolument avoir une vision et la marteler au quotidien. Vous devrez également utiliser votre temps efficacement et donc augmenter votre productivité c'est-à-dire être capable de faire plus de choses en moins de temps.

## **IL N'Y A JAMAIS DE MEILLEUR MOMENT. AGISSEZ AUJOURD'HUI**

Vous le savez mieux que moi, nous aurons toujours de belles excuses pour ne pas AGIR. Pourtant, il suffit de quelques petites actions pour nous rapprocher grandement de nos objectifs. Vous n'avez pas besoin d'être un Superman pour devenir libre financièrement vous devez juste appliquer à la lettre ce que je vous ai



enseigné.

Le fait de ne pas agir vous met sur la voie du laisser-aller, du compromis et, finalement, du regret. Le problème de beaucoup de personnes est qu'elles sont piégées sur une île extraordinaire qui se nomme un « jour peut-être » ou « dès que j'aurai le temps » :). Bref, ces personnes, dont vous faites peut-être partie, sont les championnes de la procrastination. Elles vont faire les choses... Un jour... Peut-être.

Vous avez souvent des gens dans votre entourage, et peut-être même vous, qui n'arrêtent pas de dire : « Dès que j'aurai un peu plus de temps, je pourrai faire du sport ; dès que j'aurai un peu plus de temps, je pourrai me former pour devenir libre financièrement ; dès que j'aurais un peu plus de temps, je ferai le nécessaire pour doubler mes revenus ». Le problème c'est que ce « dès que j'aurai un peu de temps » se transforme très souvent en... JAMAIS.

Je vais être honnête avec vous, je n'ai pas la prétention d'avoir les réponses à toutes vos questions car il n'y a rien de plus complexe que la réussite personnelle. Mais une chose est sûre : durant mon parcours j'ai eu à surmonter de nombreuses épreuves douloureuses, mais j'ai aussi réalisé de nombreux succès dans des conditions très difficiles. Je suis convaincu par le fait que le développement personnel est important pour la réussite de tout individu.

J'ai vécu des moments très difficiles que j'ai pu surmonter grâce à un énorme travail sur le plan psychologique. En une seule année, j'ai pu rédiger et publier deux ouvrages qui sont jusqu'à aujourd'hui numéro 1 dans leur catégorie. J'ai réussi l'agrégation d'économie, l'un des concours les plus durs de France alors que j'étais KO psychologiquement. Il fallait avoir un mental d'acier pour pouvoir réussir ce concours dans ces conditions. J'ai frôlé la mort à deux reprises fin 2009, ce qui ne m'a pas empêché de remporter le trophée d'or de l'analyse technique quelques mois après. J'ai lancé avec succès la TKL en janvier 2012. Pourtant, mon informaticien avait planté mon site deux mois auparavant et une opération chirurgicale était programmée peu de temps après...

Tous ces obstacles ne m'ont pas empêché de réaliser une grande partie de mes rêves et aujourd'hui, j'ai des investissements qui me rapportent suffisamment pour arrêter de travailler si je le souhaite.

Je suis libre financièrement, je peux aller en vacances où je veux, je suis totalement indépendant et je n'ai jamais été aussi heureux de ma vie. Ces quelques expériences vécues prouvent que la psychologie joue un rôle important dans la réussite personnelle. Certaines personnes me diront que mes résultats

sont exceptionnels et qu'il sera difficile de les dupliquer. Pourtant, tout ce que j'ai pu réaliser n'est pas le fait de qualités surhumaines ou innées, mais de techniques puissantes que j'ai utilisées régulièrement comme la vision, la gestion du temps, etc.

On peut considérer la vie comme un jeu et il y a des règles à respecter pour gagner ce jeu. Ceux qui réussissent ont généralement appliqué les règles. Les autres ignorent sans doute leur existence. Ces règles sont simples, et je vais les présenter dans les pages suivantes. Elles vous permettront de réussir tout ce que vous entreprenez, mais aussi de surmonter les différents obstacles de la vie.

## **COMBATTRE LA PEUR, VOTRE ENNEMI NUMÉRO 1**

*« Les gens vont croire ce en quoi ils veulent croire. Ils trouveront des excuses qui les empêchent d'examiner ce qui pourrait fonctionner. Et quand ils trouvent une raison, ils en font leur réalité. »  
Robert Kiyosaki*

Je suis convaincu d'une chose, dès que vous allez fermer ce livre, le doute va vous envahir. C'est tout à fait normal ! Vos amis proches vont vous charrier et vous dire d'arrêter de rêver, que la liberté financière n'est qu'un mythe et qu'il faut vivre dans la vraie vie. Vos parents vont vous expliquer que ce n'est pas sérieux – et je ne parle même pas de tous les rigolos qui traînent sur les forums et qui passent leur vie à critiquer. Comme vous appréciez ces personnes, vous allez clairement douter... Je vous rassure, il est tout à fait normal de douter avec autant d'idées négatives et de préjugés par rapport à la liberté financière. Vous êtes humain après tout, et le doute fait partie de notre ADN.

Très souvent c'est la peur qui nous empêche de passer à l'action. Nous avons tous eu des moments où la peur nous a paralysés et empêchés de prendre les bonnes décisions. Cela a été mon cas également.

Dès notre plus jeune âge, on nous enseigne à vivre selon nos moyens, à ne pas prendre des risques, à faire de bonnes études à avoir un bon travail. Ce long conditionnement nous pousse à être sur la défensive. C'est ce qui explique pourquoi beaucoup de personnes ont arrêté de rêver, pourquoi autant de personnes partent tous les matins au travail résignées et la boule au ventre.

Mais c'est la route assurée vers l'échec. Si vous voulez réussir, vous devez sortir de votre zone de confort et penser différemment. N'oubliez jamais vos rêves et

impliquez-vous un maximum pour les réaliser... Nous n'avons qu'une vie le temps passe super vite. Je ne veux pas vous voir regretter à la fin de votre vie.

Vous comprenez l'importance d'avoir un mental d'acier pour réussir financièrement et sur un plan personnel. Vous comprenez également pourquoi j'ai voulu conclure avec ce chapitre. C'est le dernier chapitre, mais sans doute le plus important. J'ai démarré avec le mental et je clôture avec le mental. J'ai démarré avec la psychologie de l'argent et je termine avec le développement personnel. Ces deux dimensions sont complémentaires et indispensables pour atteindre vos objectifs.

J'aurais pu subir toute ma vie mais j'ai eu la chance d'AGIR et je ne le regrette pas jusqu'à aujourd'hui.

Je peux comprendre votre peur d'essayer. Après tout, nous sommes humains. Nous faisons quelques tentatives nous essayons quelques échecs et puis cela nous refroidit. On a peur d'être déçu d'une certaine manière. Mais les personnes qui ont ce raisonnement seront les premières à être déçues et tristes toute leur vie. Il n'y a rien de pire que de ne pas essayer car dès le départ, vous avez abandonné la partie au lieu d'utiliser vos ressources pour donner le maximum.

Je rencontre souvent des personnes qui me disent « Thami j'aurais dû faire ceci ou j'aurais pu faire cela, j'avais les capacités de le faire et je ne l'ai pas fait ». C'est assez incroyable le nombre de personnes qui vivent dans le regret. Une chose est sûre : le passé est mort et enterré et vous ne pourrez plus jamais revenir en arrière. Au lieu de vous tourmenter sur ce que vous auriez pu faire concentrez-vous sur ce que vous devez faire aujourd'hui pour vivre une vie extraordinaire. Ne laissez JAMAIS vos doutes ou vos peurs se transformer en excuses.

Si vous apprenez à penser comme un millionnaire, vous aurez plus de chances de le devenir. On a tendance à diminuer l'importance du mental. Pourtant, toute transformation radicale débute par un changement d'état d'esprit qui aura comme conséquence un changement de style de vie. C'est parce que j'ai changé d'état d'esprit que je mène la vie que je mène aujourd'hui. Sinon je serais encore à Paris piégé par le métro-boulot-dodo. Ce nouvel état d'esprit vous permettra d'avoir plus de liberté et de vivre une vie plus pleine.

**LA CHANCE NE DOIT JAMAIS FAIRE PARTIE DE L'ÉQUATION**

C'est un réflexe chez la plupart d'entre nous de considérer que certaines personnes ont de la chance et par déduction, que nous n'en avons pas.

Il faut accepter le fait que la vie n'est pas juste au départ, mais que cela peut se rééquilibrer si vous ne comptez pas sur la chance et que vous développez un système pour réaliser vos objectifs. Bien sûr que j'ai eu des moments très difficiles durant lesquels je me suis dit que j'avais la poisse. Le problème c'est qu'en pensant de la sorte, je me tirais une balle dans le pied. Je me suis trouvé des excuses pour ne plus agir.

J'aime beaucoup comparer nos vies à un marché boursier. Nous avons trois types de tendances dans un marché :

- La première configuration est celle du marché baissier ou krach boursier. C'est l'effondrement et on peut l'assimiler à une phase de déprime profonde dont il sera très difficile de sortir. Bien sûr, on peut arguer qu'après la pluie vient le beau temps. Néanmoins cette configuration peut faire de gros dégâts.
- La deuxième configuration est le marché sans tendance ou en *range*. Dans ce type de marché, on fait du surplace pendant de nombreux mois voire de nombreuses années. Ce n'est pas catastrophique mais ce n'est pas extraordinaire non plus. On est piégé pendant de nombreuses années dans une situation qui ne nous plaît pas du tout.
- La troisième configuration est celle du marché haussier. La tendance haussière et saine entrecoupée de légères corrections mais cela ne remet jamais en question la tendance en cours. C'est ce que doivent être vos vies : un marché haussier. Vous aurez de temps en temps des moments difficiles, des moments de doute, des pertes, des échecs, mais cela ne doit pas remettre en question la tendance. Nombreux sont ceux qui vont abandonner après quelques tentatives. Une erreur majeure consiste à vouloir obtenir des résultats importants de suite. Or la réussite, c'est un marathon et non un sprint. Vous devez commencer par de petits résultats ou de petits succès avant d'obtenir des succès bien plus importants. Ces petits succès vont vous permettre de reprendre confiance en vous et de travailler plus dur pour atteindre des objectifs bien plus importants.

La réussite repose sur un juste équilibre entre la patience et le passage à l'action. Vous devez être dans l'action en permanence pour réaliser vos objectifs mais vous devez accepter le fait que les résultats ne seront pas immédiats d'où l'importance de la patience.

## DÉVELOPPEZ UNE VISION ET UNE DÉTERMINATION PUISSANTES

Selon un sondage réalisé par Gallup<sup>2</sup>, 67 % des personnes ne s'investissent pas dans leur travail et ne sont pas motivées. Plus de 8 personnes sur 10 n'aiment pas leur travail. 24 % sont totalement démotivées et peu productives. La principale raison de ce manque de motivation est l'absence totale de vision.

Vous n'accomplirez rien de grand sans une vision puissante. À l'origine de toute grande réussite, il y a toujours eu une vision. Pour obtenir ce que vous voulez, il faut d'abord décider de ce que vous voulez faire, être et obtenir.

De nombreux individus n'ont aucune vision et ignorent ce qu'ils veulent faire de leur vie. Malgré la richesse extérieure, nous sommes souvent pauvres à l'intérieur, rongés par le doute. Nous ne sommes pas capables de définir ce qu'est le succès, ce que nous voulons devenir, les biens que nous voulons acquérir, etc.

Donc la première chose à faire est d'avoir cette vision et de prendre le temps de définir clairement les objectifs que vous souhaitez atteindre pour être libre financièrement et vivre heureux. Il faut que ces objectifs vous obsèdent matin, midi et soir. Et cela doit faire partie de votre vision.

Idéalement, vous devez écrire vos objectifs sur un cahier de notes, les mettre bien en évidence sur votre téléphone portable ou sur votre réfrigérateur et les marteler jour après jour. Il est souvent difficile de tenir sur la durée, car les petits problèmes du quotidien vont souvent nous détourner de l'essentiel.

En martelant ces objectifs, vous avancerez beaucoup plus rapidement vers leur réalisation. Il faut également avoir des objectifs intermédiaires comme visiter des maisons, épargner de l'argent mensuellement, placer son argent en Bourse, se former, participer à des séminaires, faire du networking, etc.

Je vais être franc avec vous, j'ai vécu pendant de nombreuses années dans le manque. Je pensais qu'il fallait avoir de l'argent pour pouvoir en faire, que seule la carrière allait me permettre de devenir riche, qu'il fallait travailler dur pour réussir financièrement, etc. Ces pensées sont devenues ma réalité. Aujourd'hui, je me rends compte que je n'ai pas besoin de travailler dur pour gagner beaucoup d'argent et que c'est avant tout notre manière de travailler qui déterminera notre succès sur le plan financier.

Autrement dit, les personnes qui travaillent intelligemment auront toujours de

bien meilleurs résultats que les personnes qui travaillent dur. Attention, je travaille dur et j'adore ce que je fais mais je travaillais dur également dans le passé et je n'avais certainement pas les mêmes résultats financiers. Entre-temps, mon état d'esprit a totalement changé.

« Je ne souhaite pas devenir riche, mais juste avoir assez d'argent pour subvenir à mes besoins et être heureux. » Ce n'est pas forcément négatif, mais en opérant de la sorte vous partez avec un handicap. Vous avez certainement entendu l'expression suivante : il faut viser la lune pour au moins atterrir dans les étoiles. Si votre ambition n'est pas assez importante, vous risquez de ne jamais atteindre votre objectif. Il faut donc oser sortir de sa zone de confort et se challenger.

L'immense majorité vise le minimum syndical : avoir un toit, une voiture, du temps libre, prendre des vacances dans un pays exotique une fois par an, etc. Ce raisonnement est souvent lié à notre milieu d'origine. Cette ambition est louable, mais vous visez d'abord votre sécurité financière et vous ne voyez pas plus loin. Il faut donc avoir des objectifs ambitieux sur un plan financier et ne pas avoir peur de fixer la barre très haut car on attire uniquement ce sur quoi nous sommes totalement focalisés. Si vous vous focalisez sur des résultats modestes, vous aurez des résultats modestes.

Quel est le montant dont vous avez besoin pour vous considérer comme libre financièrement ? Je sais que c'est une question que vous mourrez d'envie de me poser. Nous avons parlé précédemment de la vision et pour réaliser sa vision, il faut considérer qu'elle est réalisable. Les objectifs jouent donc un rôle déterminant dans la réalisation de sa vision. Ils nous permettent de diviser cette vision en sous-objectifs et ainsi de prendre conscience que l'objectif est réalisable. En matière de liberté financière, un objectif standard est de devenir millionnaire. C'est un objectif motivant, stimulant et qui parle à l'imaginaire collectif. En fait, la liberté financière est une question de mathématiques. Vous devez maîtriser quelques chiffres, établir quelques objectifs et puis tout faire pour les réaliser. C'est aussi simple que ça. Pour devenir libre financièrement, vous devez simplifier le processus qui mène vers la liberté financière.

## **SORTEZ DE VOTRE ZONE DE CONFORT**

Il faut donc accepter de perdre ses anciens réflexes liés à son éducation et intégrer un nouvel état d'esprit que j'ai intitulé le millionnaire *mindset* ou l'état

d'esprit des millionnaires... Le but n'est certainement pas d'être arrogant mais vous devez comprendre que ceux qui réussissent financièrement réfléchissent différemment des autres. La réussite impose d'être différent de la moyenne.

Il faut donc passer d'une situation où vous étiez prudent, conservateur, peu ambitieux à une situation où vous assumez votre ambition, vous prenez des risques et vous travaillez beaucoup plus dur que la moyenne. Je ne vais pas vous faire rêver, mais la réussite demande de travailler bien plus que la moyenne. J'enseigne à mes étudiants comment devenir libre financièrement rapidement sans fournir énormément d'efforts, mais si vous voulez une réussite financière spectaculaire il faudra se retrousser les manches et se mettre sérieusement au travail.

Nous sommes ce que nous faisons au quotidien. Nos journées sont notre vie en miniature. Si vous êtes capables de changer vos journées, vous serez capables de changer votre vie. Il est difficile de changer ce que nous faisons au quotidien, car nous sommes totalement dominés par nos routines. Si vous apprenez à changer vos routines, votre vie pourra littéralement décoller du jour au lendemain. L'une des routines les plus importantes c'est d'avoir un état d'esprit positif quotidiennement. Cela suppose d'éviter les querelles stupides et les moments de doute.

Si vous avez peur ou si vous ne prenez pas de risques, vous aurez sans doute une vie sympathique, mais un seul événement dramatique pourra vous mettre en grave difficulté. Seul le fait de sortir de votre zone de confort et d'accepter le changement pourra vous permettre de mener une vie extraordinaire. Pour pouvoir changer, votre système de croyances doit changer. Si votre vision n'est pas alignée avec votre système de croyances, il y a peu de chances que vous puissiez atteindre vos objectifs.

Exemple : si vous évoluez au sein de la classe moyenne ou d'un milieu modeste, vous avez sans doute subi un bourrage de crâne avec des idées toutes faites sur le fait que l'argent est le mal incarné, que les riches sont à l'origine de tous les problèmes de l'humanité, etc. Il est difficile d'aimer l'argent et de vouloir en gagner dans ces conditions. Il est difficile de devenir celui que vos amis ou les membres de votre famille détestent. Vous imaginez devenir celui qui incarne le mal absolu pour vos proches ?

Si vous n'avez pas le bon système de croyances, il vous sera très difficile de gagner de l'argent. Vous allez devoir faire un travail de fond sur vous-même pour éliminer des décennies de mauvaises croyances et acquérir de nouvelles

croyanances puissantes.

## **JOUEZ SUR DEUX FORCES ANTAGONISTES : LA DOULEUR ET LE PLAISIR**

Nous sommes nombreux à reporter certaines tâches car on les trouve trop pénibles (comptabilité, fiscalité, sport, régime, arrêter de fumer, arrêter de boire de l'alcool, faire le ménage, etc.). On sait qu'on devra le faire tôt ou tard, mais on préfère repousser la douleur de le faire aujourd'hui même si on sait qu'elle sera toujours là à long terme et qu'elle risque de devenir plus importante. Mais arrive le moment où l'on est forcé de passer à l'action car on sait que ne pas agir risque d'être bien plus douloureux que le fait de passer à l'action. Exemple : si je ne paie pas mes impôts, je risque d'avoir une amende. Si je n'arrête pas de fumer, je risque d'avoir le cancer ou des problèmes de santé.

Selon Tony Robbins, la douleur peut être votre alliée si vous l'utilisez efficacement. Un exemple concret : je dois réaliser que les effets positifs et immédiats de la drogue ne sont rien par rapport aux dommages qu'elle peut causer à long terme. En ayant cette réflexion vous pourrez vous poser la question suivante : suis-je prêt à avoir une vie ravagée pour un plaisir à court terme ?

Nous avons la capacité de décider ce qui va nous causer de la douleur ou du plaisir. Le secret du succès est d'apprendre à utiliser la douleur et le plaisir à son avantage. Certaines personnes acceptent de souffrir à court terme comme dans le sport de haut niveau, mais savent pertinemment que cela leur permettra de prendre énormément de plaisir à long terme.

Ce fut le cas avec le programme TKL LFA. J'ai énormément souffert pour le mettre en place mais les nombreux retours positifs sur ce programme m'ont permis de prendre beaucoup de plaisir durant ce processus et certainement beaucoup de plaisir à long terme.

Pour entamer un changement rapide, vous devrez donc apprendre à transformer une douleur en plaisir et un plaisir en douleur. Tout ce à quoi vous liez la douleur et le plaisir va façonner votre avenir.



## **AYEZ LA PÊCHE !**

Je dédie ce paragraphe à mes étudiants et à ceux qui me suivent sur YouTube. Dans toutes mes vidéos sur YouTube, je demande à mes abonnés s'ils ont la pêche. C'est loin d'être innocent, car je sais l'importance que cela a sur le moral des personnes qui me suivent. Suivre une personne motivée et passionnée va vous motiver et vous pousser à aller de l'avant. Suivre une personne déprimée ou qui critique en permanence n'aura aucun impact positif sur votre vie.

La pêche, c'est synonyme de sourire, de se sentir bien et d'être dans le bon état d'esprit. Nos résultats à long terme dépendent de notre état d'esprit à court terme. Si vous êtes bien dans votre peau, si vous êtes épanoui, si vous avez le sourire, vous aurez de bien meilleurs résultats.

Ça peut paraître anodin, mais c'est très important dans votre vie quotidienne. Je vous demande de faire l'exercice suivant : notez votre comportement lorsque vous interagissez avec les autres en ayant le sourire... Souvent, cela sera synonyme d'une bonne attitude et de confiance en vous. Vos décisions seront plus rapides, plus réfléchies et vous éliminerez la peur de votre vie. Par contre, si vous êtes triste et pas ou peu ouvert, toute décision sera lourde à prendre.

Vous devez également mettre de l'intensité dans vos actions quotidiennes. J'adore d'ailleurs cette phrase en anglais : « *How you do anything is how you do everything* ». Nos petites actions sont le reflet de ce que l'on fait en général. Si on met du cœur à l'ouvrage, même sur de petites actions, notre vie sera extraordinaire.

## **ENTOUREZ-VOUS DE PERSONNES POSITIVES**

*« Nous sommes la moyenne des cinq personnes qui nous entourent. » Jim Rohn*

J'adore cette phrase du premier mentor de Tony Robbins. Elle est tellement puissante. Votre environnement aura un impact considérable sur votre réussite personnelle. Changer son environnement et éliminer les mauvaises influences pourra avoir un impact déterminant sur votre réussite.

Le problème c'est que lorsque l'on sort de sa zone de confort, on sera souvent critiqué et parfois même rejeté. N'ayez pas peur de la critique ni du rejet.

Beaucoup de personnes ne vont pas accepter le fait que vous réussissiez mieux qu'elles.

C'est le cas des *haters*. Quand on est exposé publiquement comme je le suis, on aura souvent des personnes qui vont vous critiquer quoi que vous fassiez. On m'a critiqué sur mon accent, sur ma coupe de cheveux, sur le fait que j'habitais à Dubaï bref la liste est longue, mais tout cela pour vous dire que si vous tombez dans le piège de la critique, vous n'avancerez jamais. La critique et le rejet de certaines personnes sont parfois le prix à payer pour réussir et vous devez dès à présent vous y habituer et vous préparer psychologiquement.

Aux personnes qui ont peur de la critique, j'ai envie de poser la question suivante : faut-il échouer pour satisfaire les autres ou réussir et inspirer des millions de personnes ? La réussite fait peur et vous devez le savoir. Parfois on a peur de parler de sa réussite pour ne pas accabler les autres. Le problème c'est que l'on est mal à l'aise pour les autres au lieu justement d'apprécier à sa juste valeur cette réussite durement gagnée.

## **SOYEZ PERFORMANT ET PRODUCTIF**

Entre les responsabilités professionnelles, les réseaux sociaux, les e-mails, les livres à lire, les formations, les obligations personnelles, il est très difficile de trouver suffisamment de temps pour tout faire. Vous manquez d'efficacité et vos journées se suivent et se ressemblent inlassablement, renforçant chaque jour un peu plus ces sentiments de déprime, de déception et de frustration. Vous êtes totalement dépassé par les événements au jour le jour et vous allez souvent capituler.

Pourtant, si vous voulez reprendre le contrôle de votre vie, il est nécessaire de changer la manière dont vous pensez, travaillez et gérez vos tâches quotidiennes. Vous devez apprendre à devenir performant et productif. Le secret pour être productif, c'est de mettre en place des systèmes qui marchent.

Un bon système permet de retirer la volonté et la discipline de l'équation. Ce système fonctionne sur la durée, même si vous n'êtes pas motivé car il a été pensé pour. C'est un système simple mais efficace. Un bon système sera dur à mettre en œuvre au départ, mais deviendra une routine par la suite.

Un ami américain m'a dit un jour : « Thami, je bosse dur, je suis intelligent, je

sais que j'ai fait partie des meilleurs et pourtant je n'ai pas de résultats financiers... pourquoi ? » Je lui ai répondu : « Tu manques totalement de concentration. » Je ne pense pas être plus intelligent ni plus brillant que les autres mais quand j'ai un objectif je suis totalement focalisé sur sa réalisation. Personne ne peut m'en détourner. C'est grâce à cela que j'ai réussi.

Il est très facile de perdre le fil conducteur, de se laisser embarquer par différents projets, par différentes propositions, par différents messages. Nos vies aujourd'hui sont infernales car nous avons du bruit partout. La seule manière de pouvoir réussir dans ces conditions est d'être hermétique à toutes ces nuisances externes et à apprendre à dire non et à ne pas répondre à toutes les sollicitations, même au risque de déplaire. Je l'ai déjà dit, votre temps est précieux.

Vous devez apprendre à être tranchant quand des personnes cherchent à vous voler votre temps. Ne perdez pas de temps avec elles, et n'oubliez pas vos objectifs.

## **MODÉLISEZ LES MEILLEURS**

Avant de débiter sur les marchés financiers, j'avais lu et relu plusieurs ouvrages sur les marchés financiers, je me suis formé, j'ai eu la chance d'avoir des mentors et cela a eu un impact considérable sur mon mental mais également sur mes résultats. J'avais fait le nécessaire...

Quand j'ai voulu créer mon business, j'avais complètement oublié ce qui m'avait permis de réussir. Je n'avais pas vraiment lu de bouquins, je ne m'étais pas formé et je n'avais pas de mentor. Résultat : mon business a fait du surplace pendant deux ans et ne me permettait même pas d'avoir des revenus décentes. J'ai donc fait plein d'erreurs et cela m'a coûté plus de deux années et un énorme manque à gagner sur un plan financier car j'aurais pu travailler dans une grosse structure et gagner beaucoup d'argent.

La question qui se pose est : voulez-vous apprendre de vos erreurs comme je l'ai fait ou apprendre des erreurs des meilleurs ?

Mon expérience m'a appris que pour aller beaucoup plus vite, je devais apprendre des autres. Aujourd'hui, je n'hésite pas à investir énormément d'argent pour me former car je sais que cela peut me rapporter beaucoup plus que mon investissement initial. À chaque fois que je pense petit, j'ai des résultats

minuscules. Quand je vois les choses en grand, mes résultats sont tout simplement exceptionnels.

En vous formant auprès des meilleurs et en analysant leurs erreurs et leur succès, vous augmenterez considérablement vos chances de réussir à long terme. C'est une manière bien plus efficace d'utiliser son temps plutôt que de chercher à réinventer la roue pour au final avoir des résultats médiocres. Mettez votre fierté de côté et ayez l'humilité d'apprendre auprès des meilleurs.

## **DONNEZ DU SENS À VOTRE VIE**

À quoi ça sert d'accumuler des millions si vous êtes malheureux ? On pense souvent qu'il faut réussir pour être heureux et qu'il faudra fournir pour cela de gros efforts. Mais selon Neil Pasricha, auteur entre autres de *The Happiness Equation*<sup>3</sup>, il faut d'abord être heureux pour pouvoir réussir.

Une étude canadienne<sup>4</sup> a démontré que ceux qui vivaient plus longtemps avaient des objectifs plus importants que les autres. Sur 6 000 participants, 569 sont décédés et les chercheurs ont découvert qu'il n'avait pas d'objectifs dans leur vie. En général, ceux qui avaient des objectifs et un vrai but dans la vie avaient un risque de mortalité bien inférieur aux autres. Cette corrélation est valable quelle que soit la tranche d'âge...

Cette recherche prouve une chose : le fait de donner un sens à sa vie et de se fixer des objectifs clairs va vous permettre de vivre une vie pleine et épanouie. Donc fixez-vous des objectifs quel que soit votre âge...

Donner un sens à votre vie vous permettra de vous réveiller tous les matins avec la méga-banane. Ce changement radical de mentalité se traduira par une baisse considérable de votre niveau de stress, et une meilleure santé.

Être heureux permet d'avoir un impact positif sur notre santé et notre bien-être. Il ne faut plus dire : « Je serai heureux lorsque j'aurai atteint mes objectifs », mais : « Je dois être heureux pour augmenter mes chances de réussir ».

Imaginez l'impact de ces différentes dimensions sur votre vie quotidienne... Vous aurez plus de temps pour vos proches. Vous aurez plus de temps pour exercer vos passions. Vous pourrez réaliser vos rêves. Vous serez bien plus productif. Vous serez motivé au quotidien. Tout cela n'est pas un doux rêve et

peut s'apprendre pour devenir votre réalité !

Les moments difficiles que j'ai vécus m'ont fait douter à un certain moment sur ma capacité à être heureux. Je pensais que je serais malheureux toute ma vie. C'est en travaillant énormément sur moi-même que j'ai pu comprendre que c'était loin d'être le cas. Aujourd'hui, je n'ai jamais été aussi épanoui et aussi bien dans ma peau. Mais je me suis conditionné à l'être. C'est la raison pour laquelle vous me voyez toujours joyeux avec un grand sourire malgré un passé extrêmement lourd.

Vivre une vie extraordinaire n'est pas réservé à une élite, c'est une question de méthodologie. La réussite n'est pas le fait du hasard. Elle répond à un processus extrêmement rigoureux qui comprend plusieurs étapes : la vision, le développement de routines puissantes, la gestion du temps, l'importance de trouver et de donner un sens à sa vie. La réussite ne se limite pas à la dimension professionnelle, mais comprend également le côté personnel et la santé.

Maintenant que vous avez les cartes en main, êtes-vous prêt à AGIR ?

- 
1. En ce qui concerne la retraite et son évolution, je vous invite à relire les lignes que j'y ai consacrées au chapitre 2.
  2. <https://cooperactiv.org/que-peut-on-retenir-de-lenquete-sur-lengagement-des-salaries-au-travailde-gallup/>
  3. Putnam Publishing, 2016.
  4. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/81-595-m/2010084/e2-fra.htm>

## Conclusion

Nous avons beaucoup parlé d'argent dans ce livre, mais vous avez compris que ce livre ne porte pas sur l'argent. Il porte d'abord et avant tout sur la liberté et le fait de vivre une vie extraordinaire. Ce que je ne savais pas avant de devenir libre financièrement, c'est comment j'allais m'enrichir intérieurement en devenant riche financièrement.

Le parcours vers la liberté financière m'a permis de devenir une meilleure personne, d'avoir plus confiance en moi, de ne plus jalouser les autres, de ne plus avoir de rancœur à l'égard des autres, d'aimer apporter de la valeur aux autres, etc.

Cela m'a littéralement transformé dans le bon sens du terme. Mais ce n'est pas le cas tout le monde. Chez certaines personnes, l'argent peut être une malédiction car il va révéler ce qu'il y a de plus mauvais en elles. L'argent est neutre et ce n'est pas lui qui va nous changer mais il va certainement révéler votre vraie nature. Si vous êtes égoïste, vous le serez encore plus avec quelques millions sur votre compte bancaire. Si vous êtes généreux, cela se verra également. Une personne qui gagne à peine le Smic ne pourra pas révéler cela car elle se bat pour joindre les deux bouts à la fin du mois.

Une personne qui a de l'argent va montrer son vrai visage car elle en a la capacité. L'argent vous donne la possibilité de prendre des décisions, d'effectuer des choix, de vivre une vie selon vos propres termes. Quand j'étais fauché, je subissais complètement le système car je n'avais pas le choix. Pour ma part, l'argent a grandement facilité la vie et m'a permis de connaître des joies et des moments de bonheur insoupçonnés. Au moment où j'écris ces pages, ma fille a un peu plus d'un an et tous les matins j'ai la chance de la voir, elle me fait des sourires extraordinaires et c'est un pur bonheur. Bonheur que je n'ai pas connu avec mon fils car je n'avais pas les moyens. Je me suis battu pour lui mais je n'ai jamais eu le plaisir de l'emmener à l'école tous les matins ni de le voir grandir comme je l'aurais voulu. Rien ne me permettra de rattraper le temps perdu mais aux personnes hypocrites qui expliquent que l'argent n'est pas important, je réponds qu'elles ne savent rien de la vie.

Je ne me suis jamais senti aussi bien depuis que je suis libre financièrement. À vous de tirer les conclusions qui s'imposent mais je veux que vous donniez le maximum pour devenir libre financièrement, car ça vaut vraiment le coup.

Propriété de Isaac Rouamba <FB5160227-C175939-prod@customers.feedbooks.com>

Pour suivre toutes les nouveautés numériques du Groupe Eyrolles, retrouvez-nous sur Twitter et Facebook

 [@ebookEyrolles](#)

 [EbooksEyrolles](#)

Et retrouvez toutes les nouveautés papier sur

 [@Eyrolles](#)

 [Eyrolles](#)

Propriété de Isaac Rouamba <FB5160227-C175939-prod@customers.feedbooks.com>